

Федеральное государственное образовательное бюджетное учреждение  
высшего образования  
«Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации»

*На правах рукописи*

Скатов Максим Алексеевич

РАЗВИТИЕ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ  
СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
КАК АКТИВА КОРПОРАЦИИ

5.2.4. Финансы

ДИССЕРТАЦИЯ  
на соискание ученой степени  
кандидата экономических наук

Научный руководитель

Стерник Сергей Геннадьевич,  
доктор экономических наук, профессор

Москва – 2024

## Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Теоретические основы оценки стоимости корпоративных земельных участков с учетом публично-правовых ограничений .....	13
1.1 Земельный участок как актив корпорации: особенности формирования и оценки стоимости.....	13
1.2 Особенности и классификация зон с особыми условиями использования территорий.....	39
1.3 Влияние публично-правовых ограничений на рыночную и кадастровую стоимость корпоративных земельных участков.....	48
Глава 2 Методические подходы к оценке стоимости корпоративных земельных участков с учетом зон с особыми условиями использования территорий .....	60
2.1 Модели рыночной и кадастровой оценки корпоративных земельных участков с учетом публично-правовых ограничений .....	60
2.2 Анализ недостатков действующих методик оценки кадастровой стоимости корпоративных земельных участков с учетом зон с особыми условиями использования территорий .....	66
2.3 Финансовые механизмы и принципы оценки изменения стоимости корпоративных земельных участков с учетом зон с особыми условиями использования территорий .....	73
Глава 3 Разработка комплексного метода стоимостной оценки корпоративных земельных участков с учетом зон с особыми условиями использования территорий.....	82
3.1 Обоснование алгоритма стоимостной оценки корпоративного земельного участка с учетом зон с особыми условиями использования территорий .....	82
3.2 Обоснование размера корректировок при расчете стоимости корпоративных земельных участков с учетом зон с особыми условиями использования территорий.....	91

3.3 Комплексный метод стоимостной оценки корпоративных земельных участков с учетом зон с особыми условиями использования территорий и научно-практических рекомендаций по его применению.....	102
Заключение .....	116
Список сокращений и условных обозначений.....	122
Список литературы .....	123
Приложение А Классификация зон с особыми условиями использования территорий.....	147
Приложение Б Исходные данные для сравнительного расчета .....	153
Приложение В Расчеты доходным подходом (residual land value) .....	156
Приложение Г Анализ чувствительности по доходному подходу – доля зоны с особыми условиями использования территорий в площади земельного участка, размер дисконта.....	158

## **Введение**

**Актуальность темы исследования.** Согласно представленной статистике порядка 5% обращений по оспариванию кадастровой стоимости корпоративных земельных участков (далее – ЗУ) происходят по причине влияния зон с особыми условиями использования территорий (далее – ЗОУИТ), из них порядка 80% обращений остаются неразрешенными по причине недостатков теоретического подхода, методов и инструментов. Необходимо подчеркнуть, что в силу закона каждый случай оспаривания кадастровой стоимости сопровождается отчетом об оценке рыночной стоимости, то есть речь идет о методической непроработанности не только кадастровой, но и рыночной оценки корпоративных ЗУ с учетом ЗОУИТ. Оценивание рыночной и кадастровой стоимости ЗУ как активов корпораций затруднено, так как нет единого подхода и четких методик, учитывающих особенности этого класса объектов. К тому же, рыночные субъекты сталкиваются с проблемой отсутствия системы, которая бы регистрировала ограничения на землю и объясняла бы изменения их стоимости. Кроме того, оценка земель с учетом правовых ограничений, включая ЗОУИТ, часто недостаточно систематизирована.

В связи с изложенным актуальной научной и практической задачей является развитие теории и методов стоимостной оценки, а также разработка научно-практических рекомендаций по оценке стоимости корпоративных ЗУ с учетом публично-правовых ограничений в виде ЗОУИТ.

**Степень разработанности темы исследования.** В настоящее время опубликовано достаточное количество работ, которые дополняют и расширяют методологический аппарат стоимостной оценки земельных участков, в том числе в контексте стоимостного управления бизнесом и в целях налогообложения.

Вопросы стоимостной оценки и управления портфелем корпоративной недвижимости рассматриваются в работах С.Н. Максимова, М.А. Федотовой, С.Г. Стерника, А.А. Фещенко.

Юридические аспекты, касающиеся разграничения и юридического определения понятий «ограничение» и «обременение», получили подробное освещение в работах В.А. Микрюкова, В.П. Камышанского, А.Н. Лужина, А.А. Савельева, С.П. Гришаева, М.И. Васильевой, А.П. Ревякина.

Методологические основы оценки стоимости объектов собственности с учетом их обременений исследованы А.А. Бакулиной. Различные аспекты, связанные с оценкой рыночной и кадастровой стоимости земельных участков с учетом ЗОУИТ исследовались в работах О.А. Золотовой, В.Н. Щерба, Л.В. Авериной, Н.В. Шириной, В.М. Кругляковой, А.Е. Мальцева, М.И. Кузубова, Е.Н. Быковой, В.Ю. Сутягина.

Инструментарий и методология индивидуальной и массовой оценки недвижимости, фундаментальные составляющие понятия стоимость недвижимости и принципы ее сравнительного анализа, подробно исследованы в работах С.В. Грибовского, Г.М. Стерника, С.Г. Стерника, М.А. Федотовой, Е.П. Ушакова, В.П. Федорова, Д.Н. Евдокимова, К.С. Лапко, Н.В. Воловича, Н.П. Баринова, А.Ю. Романчикова, Л.Н. Ясницкого, Б. Бервоотса, Д.Е. Иваненко, В.С. Вишневого, А.В. Харламова, В.Н. Решетника, А.В. Беляева.

Несмотря на развитый инструментарий оценки недвижимости и освещение различных аспектов оценки рыночной и кадастровой стоимости земли с учетом ЗОУИТ, практическое применение данного инструментария к оценке стоимости ЗУ как актива корпорации затруднено в связи с рядом теоретических и практических ограничений, на устранение или снижение которых и направлена работа.

**Цель** исследования заключается в развитии методов оценки стоимости корпоративных ЗУ, расположенных в ЗОУИТ.

Для достижения вышеуказанной цели поставлены и решены следующие **задачи**:

- 1) выявить особенности оценки стоимости ЗУ как актива корпорации;
- 2) классифицировать виды ЗОУИТ, ограничивающие владение, распоряжение и пользование корпоративными ЗУ и влияющие на их рыночную и кадастровую стоимость;
- 3) определить финансовые механизмы влияния ЗОУИТ на рыночную и кадастровую стоимость корпоративных ЗУ и обосновать принципы их учета в стоимостной оценке корпоративных ЗУ;
- 4) предложить модель расчета корректировок на наличие ограничений при расчете рыночной и кадастровой стоимости корпоративных ЗУ, расположенных в ЗОУИТ, на основе которой разработать комплексный метод оценки в рамках сравнительного и доходного подходов к оценке;
- 5) разработать научно-практические рекомендации по внедрению разработанного комплексного метода оценки рыночной и кадастровой стоимости корпоративных ЗУ в условиях ЗОУИТ.

**Объектом исследования** является стоимость корпоративных ЗУ с учетом публично-правовых ограничений владения, распоряжения и пользования в виде ЗОУИТ.

**Предметом исследования** являются финансово-экономические отношения, возникающие между участниками оборота корпоративных ЗУ при оценке их стоимости в условиях ЗОУИТ.

**Область исследования** диссертации соответствует п. 16. «Оценочная деятельность. Оценка стоимости предприятия (бизнеса), активов и прав» Паспорта научной специальности 5.2.4. Финансы (экономические науки).

**Методология и методы исследования.** Для проведения исследования используется системный анализ нормативно-правовой и методической базы оценочной деятельности, статистический анализ данных регулирующих органов государственного управления и саморегулируемых организаций

по экспертизе отчетов об оценке, судебной практики в части оспаривания оценки рыночной и кадастровой стоимости, учета публично-правовых ограничений, фундаментальный экономический анализ правовых различий понятий рыночной и кадастровой стоимости в целях оценки ЗУ с учетом ЗОУИТ, эконометрическое регрессионное моделирование факторов и процессов формирования стоимости земельных участков с учетом публично-правовых ограничений владения, распоряжения и пользования при расположении в зонах с особыми условиями использования территорий и др.

**Информационной базой исследования** явились законодательные и нормативные акты, работы отечественных и зарубежных авторов, посвященные проблемам массовой оценки недвижимости, оценки недвижимости с учетом обременений и публично-правовых ограничений, данные агрегаторов рыночной информации о ценах на земельные участки и других характеристиках земельных участков по состоянию на 2023 г., цены на жилую недвижимость в рамках сравнительного и доходного подходов по состоянию на 2023 г., данные по рассмотрению более 400 заявлений собственников земельных участков в комиссию по оспариванию кадастровой стоимости при Росреестре за 2022 г. по вопросам, связанным с ЗОУИТ.

**Научная новизна** исследования заключается в развитии теоретических положений по оценке стоимости корпоративных ЗУ с учетом публично-правовых ограничений, на основе которых разработан теоретико-методический подход к оценке корпоративных ЗУ в условиях ЗОУИТ, принципы анализа их влияния на формирование рыночной и кадастровой стоимости и комплексный метод индивидуальной и массовой оценки на основе алгоритма и сводной модели расчета сравнительным и доходным подходами.

**Положения, выносимые на защиту:**

1) выявлены особенности оценки стоимости ЗУ как актива корпорации:

- вид стоимости, определяемый при оценке корпоративного ЗУ в период приобретения, застройки и использования по назначению (то есть, если корпорация не приступила к отчуждению его из состава собственных основных средств), – инвестиционная;

- вариант наиболее эффективного использования (далее – НЭИ) корпоративного ЗУ определяется не открытым рынком, а обеспечением наименьшей затратности проекта при условии надлежащего достижения качественного и количественного обеспечения недвижимым имуществом целевой корпоративной задачи объекта (проекта) на участке;

- ключевой фактор стоимости корпоративного ЗУ – степень удовлетворения потребности корпорации в недвижимом имуществе для обеспечения уставной деятельности.

Полученные результаты расширяют теорию оценки активов в части определения существенных признаков корпоративного ЗУ как объекта стоимостной оценки активов (С. 13-23);

2) с учетом перечисленных особенностей оценки стоимости корпоративных ЗУ систематизированы и классифицированы виды ЗОУИТ, ограничивающие владение, распоряжение и пользование корпоративными ЗУ и влияющие на их рыночную и кадастровую стоимость: связанные с действием природных факторов, связанные с охраной окружающей среды, связанные с охраной объектов инфраструктуры, связанные с охраной объектов культурного наследия и специальные ЗОУИТ.

Полученные результаты расширяют теорию оценки активов в части ввода в научный оборот ранее не учитываемого фактора оценки стоимости корпоративных ЗУ: публичного ограничения прав в виде ЗОУИТ, что позволило сформулировать требования к процедуре и качеству стоимостной оценки данного класса активов (С. 23-50);

3) определены финансовые механизмы влияния ЗОУИТ на рыночную и кадастровую стоимость через потребительские характеристики корпоративного ЗУ (конфигурацию, предельно допустимую площадь



застройки, ограничение вариантов наиболее эффективного использования корпоративного ЗУ, возникновение дополнительных расходов, создание препятствий для использования по назначению), что позволило обосновать принципы стоимостной оценки корпоративных ЗУ: прозрачность, реплицируемость, валидируемость, информационная достаточность, осуществимость и системность – требование единовременности расчета стоимости корпоративного ЗУ как меры полезности в варианте НЭИ для выполнения уставных целей корпорации и расчета снижения стоимости в этом же варианте НЭИ из-за ограничений и обременений.

Полученные результаты в виде финансовых механизмов формирования стоимости, а также принципов оценки стоимости корпоративных ЗУ отличаются обеспечением экономически фундаментального и достоверного обоснования стоимости по сравнению с имевшимися ранее теоретико-методическими подходами (С. 75-82);

4) разработан комплексный метод, интегрирующий инструментарий доходного и сравнительного подходов к стоимостной оценке корпоративных ЗУ, включающий сводный алгоритм и сводную модель расчета корректировок на наличие публичных ограничений и обременений, связанных с ЗОУИТ.

Полученный результат позволил обеспечить объективность и точность оценки стоимости корпоративных ЗУ как класса активов (С. 85-114);

5) обоснованы научно-практические рекомендации по использованию разработанного комплексного метода и дальнейшему совершенствованию практики стоимостной оценки корпоративных ЗУ в условиях ЗОУИТ, что позволило предложить внесение изменений в Федеральные стандарты оценки ФСО II (в части предпосылок стоимости) и ФСО 7 (С. 114-116).

**Теоретическая значимость работы** заключается в развитии теоретических положений стоимостной оценки корпоративных ЗУ в условиях влияния ЗОУИТ на рыночную и кадастровую стоимость. Выводы исследования обогатили теорию оценочной деятельности в части учета

публично-правовых ограничений в методах сравнительного и доходного подходов.

**Практическая значимость работы** заключается в разработке комплексного метода, включающего сводный алгоритм и модель оценки рыночной и кадастровой стоимости корпоративных ЗУ в условиях ЗОУИТ, а также научно-практических рекомендаций по его внедрению и использованию.

**Степень достоверности, апробация и внедрение результатов исследования.** Достоверность полученных результатов подтверждается соответствием выдвинутых в исследовании положений существующим концепциям и Федеральным стандартам стоимостной оценки, а также согласованностью с предыдущими научными результатами по данной проблематике.

Основные результаты исследования опубликованы, апробированы в установленном порядке, доложены и получили одобрение на научно-практических конференциях: на Международной научно-практической конференции «Финансово-экономическая реальность: вызовы и возможности» (Москва, Финансовый университет, 18 декабря 2020 г.); на XIII Поволжской научно-практической конференции «Автоматизированные методы массовой и индивидуальной оценки, обогащение искусственным интеллектом. Состояние и перспективы» (г. Нижний Новгород, Приволжский центр методическо-аналитического обеспечения оценки ООО «Информ-оценка», 10-11 июня 2021 г.); на XIV Поволжской научно-практической конференции «Особенности использования методов индивидуальной и массовой оценки недвижимости в условиях неопределенности и риска. Как обеспечить требуемое качество оценки» (г. Нижний Новгород, Приволжский центр методическо-аналитического обеспечения оценки ООО «Информ-оценка», 7-9 июня 2022 г.); на Четырнадцатой Международной научно-практической конференции «Стоимостная оценка в России: новые вызовы и перспективы» (Москва, Финансовый университет, 24-25 ноября 2022 г.); на

научно-практической конференции «Проблемы кадастровой оценки: нормативно-правовое, методическое, информационное и программное обеспечение» (Санкт-Петербург, СПб ГБУ «Кадастровая оценка», 24-25 ноября 2022 г.); на XVIII Международном научном конгрессе «Роль бизнеса в трансформации общества – 2023» (Москва, Университет «Синергия», 10-14 апреля 2023 г.); на III Международной конференции «Sustainable and Innovative Development in the Global Digital Age» (г. Ростов-на-Дону, Южный федеральный университет, 19 мая 2023 г.); на Пятнадцатой Международной научно-практической конференции «Стоимостная оценка в России: новые вызовы и перспективы» (Москва, Университет «Синергия», 23 ноября 2023 г.); на II Всероссийской конференции «Методы экономического и статистического анализа в бизнесе» (Москва, Университет «Синергия», 11 декабря 2023 г.).

Результаты диссертации, представленные методическими и практическими рекомендациями по формированию и оценке рыночной и кадастровой стоимости земельных участков, учитывающие влияние зон с особыми условиями использования территорий, используются в деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» при проведении плановых и внеплановых проверок отчетов об оценке земельных участков, а так же при экспертизе отчетов об оценке на их соответствие федеральному законодательству об оценочной деятельности и федеральным стандартам оценки. Разработанные методические рекомендации позволяют повысить точность оценки стоимости земельных участков.

Материалы диссертации используются Кафедрой корпоративных финансов и корпоративного управления Факультета экономики и бизнеса Финансового университета в преподавании учебной дисциплины «Современные технологии оценки стоимости активов корпорации» по образовательной программе магистратуры 38.04.01 «Экономика», направленность программы «Оценка бизнеса и корпоративные финансы».

Апробация и внедрение результатов исследования подтверждены соответствующими документами.

**Публикации.** Основные положения исследования отражены в 6 работах общим объемом 6,04 п.л. (авторский объем 5,64 п.л.), в том числе 5 статей общим объемом 5,64 п.л. (авторский объем 5,44 п.л.) опубликованы в рецензируемых научных изданиях, определенных ВАК при Минобрнауки России, а также одна статья общим объемом 0,4 п.л. (авторский объем 0,2 п.л.) опубликована в издании, включенном в международную цитатно-аналитическую базу «Scopus».

**Структура и объем диссертации** обусловлены целью и задачами исследования. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка сокращений и условных обозначений, списка литературы, включающего 136 наименований, четырех приложений. Текст диссертации изложен на 158 страницах, содержит 20 таблиц, 9 рисунков, 7 формул.

## Глава 1

### Теоретические основы оценки стоимости корпоративных земельных участков с учетом публично-правовых ограничений

#### 1.1 Земельный участок как актив корпорации: особенности формирования и оценки стоимости

*Влияние финансовой стратегии владения и пользования корпоративными ЗУ на формирование и оценку их рыночной и кадастровой стоимости.* В работе М.А. Федотовой с соавторами в 2015 году раскрыты фундаментальные отличия стоимостной оценки и стоимостного управления корпоративной недвижимостью от недвижимости любой иной принадлежности [1]. Корпорации в составе портфелей корпоративной недвижимости владеют и пользуются ЗУ как застроенными (то есть в составе имущественного комплекса), так и незастроенными (в целях осуществления девелоперских проектов в двух основных экономико-правовых вариантах: инвестиционном и корпоративном) [2].

Основное отличие корпоративных девелоперских проектов от инвестиционных заключается в их целеполагании. В области корпоративного девелопмента основная цель реализации проекта заключается в удовлетворении потребностей корпорации в помещениях для осуществления своей основной или вспомогательной деятельности. При осуществлении инвестиционно-строительных проектов приоритетом является увеличение собственного капитала через успешную коммерческую эксплуатацию построенного объекта.

Финансирования корпоративных девелоперских проектов в области инвестиционного девелопмента, как правило, осуществляется за счет собственных средств девелопера, средств сторонних инвесторов, привлечения кредитов, а чаще всего – за счет сочетания этих финансовых источников.

В отличие от этого, корпоративные проекты, в основном, финансируются из собственных средств корпорации. Внутри организации принимаются решения о том, из какого бюджета будет финансироваться проект, достаточно ли у него финансовых ресурсов на данный момент, требуются ли дополнительные источники финансирования, а также оценивается достаточность денежных средств, выделенных в корпоративной стратегии на развитие и другие аспекты.

Корпоративный девелопмент ЗУ представляет собой особую сферу землепользования, которая имеет специфическое значение как для корпоративного финансового менеджмента и стратегии корпорации в целом, так и по сравнению с коммерческой инвестиционной деятельностью в сфере недвижимости [3].

В работе [4] показано, что в инвестиционных (коммерческих) девелоперских проектах экономическая эффективность (следовательно, и инвестиционная стоимость построенного объекта доходным подходом, и стоимость ЗУ в составе имущественного комплекса, как рыночная, так и кадастровая) оценивается чаще всего при помощи следующих параметров:

- а) чистый дисконтированный денежный поток (далее – NPV);
- б) индекс рентабельности (далее – PI);
- в) внутренняя норма доходности (далее – IRR);
- г) период окупаемости (далее – PP).

Для проектов корпоративного девелопмента более характерна ситуация, когда перечисленный набор критериев не является исчерпывающим, и дополнительно к нему формируется набор внутрикорпоративных критериев, не всегда имеющих прямую связь с измеримым экономическим эффектом (степень обеспеченности площадями определенных уставных целей, определенной задачи в функционировании корпорации, удовлетворенность сотрудников, клиентов, улучшение корпоративного имиджа и другие специфические критерии). В связи с этим, с экономической точки зрения, для обеспечения наибольшей эффективности часто необходимо свести основной

критерий эффективности к *наименьшей затратности проекта при условии надлежащего достижения качественного и количественного обеспечения площадями целевой корпоративной задачи проекта*. Для оценки данной характеристики необходимо определить совокупную стоимость владения объектом недвижимости – total cost of ownership (далее – TCO), которая в общем виде определяется по формуле (1)

$$TCO = \sum_{i=1}^n \frac{CAPEX_i + OPEX_i + VAT_i}{(1+r)^i}, \quad (1)$$

где  $CAPEX_i$  – капитальные затраты  $i$ -го периода на содержание объекта в имущественном портфеле корпорации;

$OPEX_i$  – операционные расходы  $i$ -го периода на содержание объекта в имущественном портфеле корпорации;

$VAT_i$  – налоговые выплаты подлежащие к уплате в течение  $i$ -го периода;

$r$  – ставка дисконтирования.

Ввиду сложности функции объектов недвижимости в портфеле корпорации, при оценке эффективности проектов девелопмента, необходимо учитывать не только экономическую составляющую. Важным аспектом в таких проектах являются социальная, а также имиджевая составляющие самого проекта. Для оценки данных составляющих проекта необходимо определить показатель социального возврата на инвестиции – Social Return on Investment (далее – SROI). Основная задача SROI – сопоставить позитивные социальные эффекты (в денежном эквиваленте), полученные от реализации проекта, с соответствующими затратами всех заинтересованных сторон.

Таким образом, в общем виде показатель SROI определяется как показано в формуле (2)

$$SROI = \frac{SR}{I}, \quad (2)$$

где  $SR$  – сумма монетизированной социальной отдачи в результате реализации проекта;

$I$  – сумма инвестиций.

На практике при подсчете стоимости социальной отдачи в корпоративном девелопменте определяется стоимость *эффектов для финансовой стратегии и стоимостного управления компанией, полученных от реализации проекта*. К таким эффектам могут относиться совершенно различные результаты, например: влияние на бренд корпорации, создание более комфортной среды для сотрудников, снижение вредных выбросов и так далее. Сами же результаты зависят от типа проекта, состава участников и решаемой бизнес-задачи, и, следовательно, определяются индивидуально для каждого проекта.

*«Особенности бухгалтерского и налогового учета корпоративных ЗУ при формировании и оценке стоимости прав владения и пользования ими, а также стоимости ограничений и обременений указанных прав. ЗУ, как объект права собственности и иных предусмотренных Земельным Кодексом Российской Федерации прав на землю, является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи» [5; 30].*

Согласно ГК РФ, покупка участка осуществляется исключительно на основании письменного договора купли-продажи (ст. 550) [6], *включающего в себя в обязательном порядке информацию о цене и локации участка, а также о его ограничениях или обременениях (ст. 554; 555) [7; 8].*

Объектом сделки может быть только земля, прошедшая государственный кадастровый учет (ст. 37 ЗК РФ [9]). Право собственности на землю переходит покупателю с момента госрегистрации в Росреестре (п. 2 ст. 223 ГК РФ [10]).



Землю, в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета (далее – ФСБУ) 6/2020 следует относить к основным средствам (далее – ОС) [11].

ЗУ принимают к учету при соблюдении следующих условий:

- компания будет использовать его в основной деятельности либо предоставлять в аренду;
- использование будет продолжаться дольше 12 месяцев;
- перепродажа ЗУ не планируется – в противном случае землю нужно учесть на счете 41 (письмо Минфина России от 23.06.2009 № 03-05-05-01/36 [12]);
- от приобретенной земли ожидается получение дохода.

Первоначальная стоимость ЗУ формируется на основании ФСБУ 6/2020 и ФСБУ 26/2020 [11] – в общей сумме связанных с ЗУ капитальных вложений. К ним относятся: покупная цена ЗУ, госпошлина за регистрацию прав на участок и иные затраты, непосредственно связанные с приобретением участка (п.п. «а» п. 5, п.п. «а», «з» п. 10 ФСБУ 26/2020, п.п. «а», «б» п. 1 Информационного сообщения Минфина от 03.11.2020 № ИС-учет-28 [13], п.п. 4, 12 ФСБУ 6/2020, Информационного сообщения Минфина от 03.11.2020 № ИС-учет-29 [14]).

В соответствии с п.п. 6 п. 2 ст. 146 Налогового Кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ) [15] продажа земли не является объектом обложения НДС.

Если для покупки ЗУ компания использовала займ, то проценты по нему включаются в стоимость земли до тех пор, пока участок не переведут из внеоборотного актива в состав ОС (п. 7 Положения по бухгалтерскому учету (далее – ПБУ) 15/2008) [16].

Компания может приобрести земельные участки (ЗУ) еще несколькими способами. Если земля передается безвозмездно, ее стоимость определяется по рыночной цене, которую подтверждает независимый оценщик. В случае если дарителем земли является учредитель, владеющий более половины

уставного капитала компании-получателя, доход от передачи не возникает. Если же даритель не имеет такой доли, то получение земли считается внереализационным доходом и подлежит налогообложению на прибыль согласно законодательству (п.п. 11 п.1 ст. 251 НК РФ [17]). Также земля может быть получена по договору мены, где она учитывается по стоимости переданных в обмен ценностей, или в качестве вклада в уставный капитал, где ее стоимость утверждается учредителями (ст. 568 ГК РФ [18]). После того как земельный участок готов к эксплуатации и имеет определенную первоначальную стоимость, он может быть включен в состав основных средств компании. ЗУ может быть принят к учету на счете 01 даже до оформления права собственности, при этом он отражается на отдельном субсчете этого счета. ЗУ не амортизируются ни в бухгалтерском, ни в налоговом учете (п. 28 ФСБУ 6/2020).

Иной способ включения затрат на покупку земли в расходы компании отсутствует (Постановление Президиума ВАС от 14.03.2006 № 14231/05 [19]).

Учесть расходы на покупку ЗУ можно только при его дальнейшей продаже: на дату передачи ЗУ покупателю продавец земли отражает в учете доход от сделки, уменьшенный на стоимость приобретения ЗУ и траты на его продажу (п. 1 ст. 268 НК РФ [20]).

Для расходов «на приобретение ЗУ из государственной или муниципальной собственности, на которых» [63] находятся здания, строения или сооружения, существует специальный порядок признания в расходах. Такие затраты могут быть равномерно распределены на протяжении срока, выбранного предприятием, но не меньше, чем на пять лет, или же могут быть учтены для уменьшения налога на прибыль за отчетный период в размере до 30% от «налоговой базы по прибыли предыдущего периода до полного признания всей суммы» [80] затрат, как это указано в подпункте 1 пункта 3 ст. 264.1 НК РФ [21].

Использовать ЗУ можно только так, как позволяет классификация участка в соответствии с ГК РФ (п. 1 ст. 263 ГК РФ [22]).

Необходимо обратить внимание на следующую особенность правил бухгалтерского учета в интересах стоимостной оценки: корпоративные ЗУ, приобретенные за плату, зачисляются в основные средства, при этом на стоимость ЗУ дебетуют счет 01 «Основные средства» и кредитуют счет 08 «Вложения во внеоборотные активы». Однако в Бухгалтерском балансе (форма № 1) стоимость ЗУ и объектов природопользования, находящихся в собственности организации, отражается общей суммой в составе группы статьи «Основные средства», что не выделяет информацию о стоимости конкретных ЗУ.

Наличие особых критериев эффективности целевого использования в корпоративных целях приводит к принципиальному отличию концепции их НЭИ и, в целях стоимостной оценки, позволяет по признаку экономического содержания разделить ЗУ на *инвестиционные и целевые*, среди которых выделить *корпоративные ЗУ* в отдельную категорию специальных объектов оценки, как показано на рисунке 1.



Источник: составлено автором.

Рисунок 1 – Группирование ЗУ по экономическому содержанию

По признаку состава бенефициаров объекта (проекта) на данной блок-схеме инвестиционные ЗУ могут включать права неограниченного круга участников в любых комбинациях (государственные, муниципальные, общественные и частные), принципиально здесь то, что *цель использования ЗУ*

*инвестиционная, коммерческая.* В остальных категориях цели использования непосредственно вытекают из экономико-правового статуса владельца.

Далее рассмотрена проблема вида определяемой стоимости ЗУ, предназначенных для корпоративных нужд. «В Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон № 135-ФЗ) [23; 35] говорится о том, что базисом для расчета налога на недвижимость является рыночная и кадастровая стоимость. Дополнительно к этому определения видов стоимости содержатся в Федеральном стандарте оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (далее – ФСО II)» [24]. Согласно Федеральному закону от 13.07.2015 № 135-ФЗ, рыночная стоимость объекта определяется как цена, которую можно ожидать от продажи объекта на конкурентном открытом рынке. Эта цена формируется при условии, что участники сделки обладают всей необходимой информацией и действуют без принуждения, с учетом своих интересов рыночная стоимость объекта определяется как цена, которую можно ожидать при продаже объекта на конкурентном открытом рынке» [32]. Ни одна из сторон не вынуждена совершать или принимать сделку, а объект оценки должен быть предложен публично на условиях, типичных для подобных активов. Цена сделки должна соответствовать общепринятым оценкам за такой объект и не должна включать в себя принуждение или давление на стороны, а оплата должна производиться в денежной форме. «Кадастровая стоимость, в соответствии с тем же законом, устанавливается через государственную кадастровую оценку, может быть «определена в ходе решения споров о предыдущих оценках или в других случаях, прописанных в ст. 24.19 Федерального закона № 135-ФЗ» [23; 32].

«Если возникают разногласия по результатам кадастровой оценки, согласно ст. 24.18 Федерального закона № 135-ФЗ и ст. 22 от 03.07.2016 № 237-ФЗ о государственной кадастровой оценке, можно оспорить кадастровую стоимость только на основе установленной рыночной стоимости объекта» [24]. Однако стоит отметить, что «простое исправление ошибок, допущенных при установлении кадастровой стоимости, не является достаточным основанием для ее оспаривания. Оспаривание должно быть

обоснованным и не произвольным, как подчеркивается в ст. 246 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации от 08.03.2015 № 21-ФЗ. К исковому заявлению обязательно должен быть приложен отчет об оценке рыночной стоимости недвижимости» [26; 50]. Таким образом, законодательство устанавливает различие между понятиями рыночной и кадастровой стоимости, которые отличаются не только в своих определениях, но и в правовой природе, что ведет к разным правовым последствиям. Напротив, через механизм оспаривания кадастровой стоимости закон обозначает рыночную стоимость как основной критерий, по которому можно определить правильность определения кадастровой цены.

Вместе с тем, выделение корпоративных ЗУ в отдельную категорию объектов стоимостной оценки и наличие упомянутых ранее особых критериев их использования позволяет говорить не только об отличиях в определении НЭИ, но и об ином виде определяемой стоимости, поскольку рыночная стоимость устанавливается в предположении использования ЗУ только в соответствии с вариантом НЭИ в целях наилучшей рыночной реализуемости.

В соответствии с ФСО II, «инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для определенного лица или группы лиц при определенных целях использования объекта оценки данным лицом (лицами)» [24]. «В отличие от других видов стоимости, инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды, которые приносит владение объектом» [68]. Для определения инвестиционной стоимости необходимо учесть следующие факторы: предполагаемое использование объекта оценки его владельцем, степень взаимодействия между объектами и ожидаемый результат от использования объектов оценки; возможные выгоды и ограничения в использовании объекта для целей оценки; особенности обстоятельств конкретного владельца. В приведенном определении термин «инвестиционная стоимость» хорошо согласуется с идеей, согласно которой обычные методы оценки инвестиционной эффективности (IRR, NPV и прочее) не являются единственными и исчерпывающими.

Из изложенного следует, что проведение оценки инвестиционной стоимости корпоративного ЗУ должно включать:

- определение критериев эффективности и альтернативного НЭИ, которые позволяют выбирать ограниченные варианты использования, исходя из целей и потребностей корпорации;
- использование как классических (NPV, PI и других), так и специфических корпоративных критериев оценки (степень реализации целей компании, социальные факторы, имидж и так далее);
- «анализ влияния на итоговую стоимость ЗУ существующих публично-правовых ограничений и обременений, сервитутов (в том числе зон с особыми условиями использования территорий, которые ограничивают варианты использования корпоративных ЗУ)» [27].

В силу закона в договоре купли-продажи ЗУ цена продажи и наличие ограничений и обременений должны указываться в явном виде, следовательно, цена продажи должна уже учитывать стоимость этих ограничений и обременений как вычитаемую величину. Однако исследования показывают [28; 29; 30; 31; 32], что статистика рыночного предложения не учитывает ограничения и обременения как понижающий фактор в индивидуальной цене и в средних значениях цен по кластерам, а отчеты по кадастровой оценке и кейсы по оспариванию не учитывают эти факторы в кадастровой стоимости. Поэтому правоустанавливающие документы по регистрации прав собственности на корпоративные ЗУ, документы кадастрового учета, а также данные бухгалтерского учета и отчетности компании не являются релевантными источниками данных для расчетов в целях стоимостной оценки корпоративных ЗУ *без точного определения финансовой стратегии использования участка в уставной деятельности корпорации и степени влияния на реализацию этой стратегии каких-либо ограничений и обременений владения и пользования участком.*

Подводя итоги анализа перечисленных особенностей стоимостной оценки ЗУ как актива корпорации необходимо сделать вывод, что они заключаются «в необходимости единовременно определять:

- меру полезности ЗУ потенциально не в варианте наиболее эффективного использования для рыночной реализуемости, а в варианте, наиболее эффективном для выполнения уставных целей корпорации и реализации отдельных положений ее стратегии, то есть, в конечном счете, как величину положительного вклада в повышение стоимости корпорации;

- меру количественного и качественного снижения полезности ЗУ для выполнения уставных целей корпорации и реализации отдельных положений ее стратегии из-за ограничений и обременений, то есть, как величину отрицательного вклада в повышение стоимости корпорации» [27].

*Стоимостные аспекты публично-правовых ограничений в контексте оценки корпоративных ЗУ.* Стоимость предприятий, активов и бизнеса представляет собой немаловажную интегральную характеристику национальной экономики, отражающую весь комплекс условий осуществления предпринимательской деятельности. Различные аспекты осуществления бизнеса включают внешние рыночные условия, регуляторные аспекты, показатели свободы осуществления предпринимательской деятельности, а также физические условия осуществления бизнеса. В связи с последним, значимым фактором ведения бизнеса является портфель корпоративной недвижимости, который российские и зарубежные исследователи [2] относят к одному из пяти (наряду с персоналом, технологиями, информацией и капиталом) значимых ресурсов корпораций. ПКН представляет собой не только физическую репрезентацию бизнеса, формирует его физическую среду, но и составляет как значимую часть акционерной стоимости, так и значимую статью расходов (вторую или третью по значимости в зависимости от отрасли после расходов на персонал и других значимых категорий расходов).

В данном контексте любые изменения расходных параметров ПКН способен оказывать заметное воздействие как на рыночную стоимость ПКН, так и на показатели доходности бизнеса и, в конечном счете, – его акционерной стоимости. При этом для недвижимости, используемой как актив для осуществления основного бизнеса, значимым параметром является налоговая нагрузка, которую бизнес несет в связи с использованием ПКН. Это

связано с тем, что с точки зрения структуры издержек бизнеса налоговые издержки на ПКН можно в значительной степени отнести к условно-постоянным, что в свою очередь означает, что они редко будут поддаваться оптимизации в рамках осуществления предпринимательской деятельности, а, следовательно, будут в значительной степени влиять на расходные статьи бизнеса вне зависимости от результатов его деятельности. В данной связи увеличение налоговой нагрузки, связанной с ПКН, является важным изменением регуляторных условий осуществления бизнеса, воздействие которых на бизнес возможно гармонизировать скорее путем адекватной оценки базы расчета (кадастровой стоимости) и ставок налогообложения, нежели внутренним оптимизационными мероприятиями (за исключением сокращений размера ПКН).

На основании вышеизложенного, в законодательстве существует разница между понятиями рыночной и кадастровой стоимости, которые отличаются как по значению, так и по правовому статусу, что влечет за собой разные правовые последствия. В то же время, закон использует рыночную стоимость как ключевой показатель для оценки корректности кадастровой стоимости через процесс ее оспаривания. Целесообразно анализировать, в каких случаях и насколько обоснованно можно сравнивать рыночную и кадастровую стоимости, изучив основные элементы этих правовых категорий.

#### Критерий 1. Различия в целях оценки.

«Рыночная стоимость объекта недвижимости устанавливается для множества операций согласно Закону № 135-ФЗ, включая «сделки купли-продажи, аренду, залог, страхование, кредитование, включение в уставный капитал, составление отчетности, реорганизацию компаний, доверительное управление, приватизацию имущества и разрешение споров» [30; 32].

В отличие от этого, «кадастровая стоимость, согласно пункту 2 ст. 3 Закона № 237-ФЗ [25], применяется преимущественно для налоговых нужд. Она вычисляется на основе анализа рыночной информации и экономических характеристик использования объекта в соответствии



с указаниями по проведению государственной кадастровой оценки. *Значение кадастровой стоимости служит основанием для определения налоговой базы имущества как для физических, так и для юридических лиц, а также в расчете земельного налога и определении налоговых вычетов»* [32].

«Главная цель определения кадастровой стоимости неявным образом определяет и заинтересованность государства в лице Государственных бюджетных учреждений, осуществляющих функции кадастровой оценки в максимальном ее значении в целях максимизации поступлений от налога на недвижимость» [32], что также может потенциально входить в конфликт с принципами рыночной оценки недвижимости. «Кадастровая стоимость играет важную роль в информационной системе недвижимости, занесенной в Единый государственный реестр недвижимости, который является основой для государственного кадастрового учета. При определении кадастровой стоимости учитываются данные об объектах, зарегистрированных в рамках государственного учета» [36].

С точки зрения целей собственника недвижимости, кадастровая стоимость является внешним регуляторным ограничением, так как она напрямую не определяется ни одним показателем эффективности и стоимости бизнеса, но при этом участвует в формировании расходов на ПКН в части налога на имущество и земельного налога. Последние, как отмечено ранее, не подлежат оптимизации в рамках осуществления бизнеса и формируют его условно-постоянные расходы.

Итак, даже на уровне определений видов стоимости и целей оценки, наблюдается ситуация, при которой для одного объекта недвижимости и одновременно могут быть определены значительно отличающиеся виды и размеры стоимости, различия которых будут проистекать из разницы в целях оценки и интересах заинтересованных в процессе сторон.

**Критерий 2. Различия в объектах оценки.**

При анализе оценки объектов можно выявить различия, основываясь как минимум на двух параметрах: характере и категории самого объекта оценки. Так, в контексте недвижимости часто обсуждаются кадастровая и рыночная

стоимости, которые могут относиться к одному объекту, но базируются на разных принципах и даже могут различаться по своей природе.

«Кадастровая стоимость является ключевым элементом информации о недвижимости, занесенной в Единый государственный реестр недвижимости, который служит основой для проведения государственного кадастрового учета. В процессе определения кадастровой стоимости используются данные о объектах, зарегистрированных в рамках государственного учета» [36].

«При определении рыночной стоимости учитываются только те объекты гражданских прав, которые могут участвовать в гражданском обороте согласно законодательству Российской Федерации. Это приводит к тому, что для некоторых категорий объектов возможно вычисление кадастровой стоимости, в то время как определение их рыночной стоимости может быть недоступно. Примеры таких объектов включают «объекты гражданской обороны, специального назначения и уникальные сооружения, такие как плотины или атомные станции» [32; 33]. Эти различия в категориях объектов создают значительные трудности в унификации процедур определения кадастровой стоимости и ее последующего оспаривания, особенно когда рыночная стоимость используется как основной показатель для оценки правильности определения кадастровой стоимости. Разнообразие в природе объектов, которые могут быть оценены для целей установления рыночной и кадастровой стоимости, также подчеркивает различия в типах объектов, пригодных для оценки согласно закону.

В соответствии со ст. 5 Закона № 135-ФЗ, для «определения рыночной стоимости могут быть оценены различные объекты гражданских прав. Это включает отдельные материальные объекты, совокупности вещей, составляющих имущество лица, как движимое, так и недвижимое, включая предприятия. Также в рамках оценки могут рассматриваться право собственности, иные вещные права на имущество, права требования, обязательства, а также работы, услуги, информация и другие объекты гражданских прав» [35]. «В контексте кадастровой стоимости объекты оценки ограничиваются исключительно недвижимостью, включая земельные

участки, здания, помещения, сооружения, объекты незавершенного строительства, машино-места и единый недвижимый комплекс. Перечень объектов, которые могут быть оценены для определения рыночной стоимости, в итоге оказывается значительно шире по сравнению с теми, что рассматриваются при определении кадастровой стоимости» [32].

Критерий 3. «Различия в субъекте оценки.

Закон № 237-ФЗ привел к значимому изменению в процедуре определения кадастровой стоимости, переложив эту функцию на ГБУ, которые создаются в каждом субъекте Российской Федерации. Теперь именно эти учреждения несут ответственность за регулярное определение кадастровой стоимости на территории соответствующих регионов, в отличие от предыдущей практики, когда это делали независимые оценщики. Это регулирование целиком передает полномочия по кадастровой оценке указанным специализированным учреждениям. Согласно пункту 2 ст. 7 Закона № 237-ФЗ, ГБУ не имеют права выступать в роли исполнителей при заключении договоров на оценочные работы, что исключает их возможность действовать как независимые оценщики или участники в определении рыночной стоимости имущества. Это установление подчеркивает их особую роль исключительно в «рамках проведения кадастровой оценки. Период перехода, который длился до 1 января 2020 года после введения Закона № 237-ФЗ, позволял применять как положения данного закона, так и Закона № 135-ФЗ для регулирования вопросов, связанных с государственной кадастровой оценкой, в зависимости от решений исполнительных органов государственной власти регионов. С окончанием этого периода завершился и переходный процесс от независимого определения кадастровой стоимости к исключительному проведению этой функции через ГБУ» [32; 35].

«ГБУ учреждаются на основании приказа или распоряжения уполномоченного органа власти субъекта Российской Федерации. Дополнительно, требования к квалификации сотрудников ГБУ,

задействованных в кадастровой оценке, определены в Законе № 237-ФЗ и уточняются в Приказе Министерства экономического развития Российской Федерации от 12.07.2017 № 177» [32; 35].

«Согласно указанным нормативным актам, сотрудники ГБУ, непосредственно осуществляющие определение кадастровой стоимости и подписывающие отчет об оценке, должны» [32; 35]:

- иметь основное место работы в ГБУ;
- являться гражданами Российской Федерации;
- отвечать следующим требованиям: иметь высшее образование и (или) профессиональную переподготовку в области оценки и опыт работы, связанный с определением кадастровой и (или) иных видов стоимости объектов недвижимости, не менее трех лет» [34].

«Кадастровый оценщик ГБУ, таким образом, не обязан соответствовать требованиям, предусмотренным по отношению к оценщикам рыночной стоимости в соответствии требованиями Закона № 135-ФЗ, требования к квалификации которого являются более обширными:

- являться членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- страховать свою профессиональную ответственность.

Форма деятельности оценщика рыночной стоимости при этом не имеет значения (одинаковые требования и к частнопрактикующим оценщикам, и к индивидуальным предпринимателям, и к работникам юридического лица).

В 2010 году внесены изменения в ст. 16 Закона № 135-ФЗ, касающиеся «Независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор». Согласно этим изменениям, юридическим лицам запрещается заключать договоры на проведение оценочных работ, если они имеют имущественный интерес к объекту оценки или являются аффилированными с заказчиком» [32]. Это правило направлено на исключение участия государственных структур в кадастровой оценке, однако в практике часто встречались его нарушения. Анализ конкурсов на определение кадастровой стоимости за период с 2010-2019 гг. показал, что

множество таких конкурсов выигрывали государственные учреждения, «включая «ФГУП ФКЦ «Земля», ФГУП Росреестра «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости – Федеральное бюро технической инвентаризации» и ГУП МО «МОБТИ». Общая сумма контрактов, заключенных с этими структурами, превысила 4 млрд рублей» [37].

Критерий 4. Различия в методах оценки.

«ГБУ определяют кадастровую стоимость объекта недвижимости в соответствии с требованиями Закона № 237-ФЗ и методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

Определение кадастровой стоимости предусматривает использование, прежде всего, методов массовой оценки, которые, среди прочего, предполагают определение кадастровой стоимости путем группирования объектов недвижимости по схожим характеристикам» [30].

Таким образом, методы массовой оценки, исходя из особенностей методологии (различные аспекты методологии массовой оценки в достаточной степени разработаны в том числе в международных исследованиях [38; 39; 40; 41; 42; 43; 44; 45; 46; 47; 48]), абстрагируются от индивидуальных особенностей объектов и их уникальности по совокупности определенных характеристик, а «получаемые выводы, по сути, в равной степени относятся и к иным объектам группы, полученной в результате соответствующего группирования.

«К индивидуальным особенностям объекта недвижимости в общем случае можно отнести следующие характеристики:

- состояние конструктивных элементов и внутренней отделки;
- наличие коммуникаций, виды коммуникаций, мощность коммуникаций (и возможность увеличения мощности);
- наличие подъездных путей к объекту, качество или тип подъездных путей, сезонность или возможность подъезда крупногабаритной техники и/или многотоннажных транспортных средств;
- состав площадей объекта, например, точные площади с разным назначением, доля отапливаемых и неотапливаемых помещений и иное;

- «арендная» площадь объекта, которая в зависимости от возраста, типа здания и его конструктивных особенностей может находиться в диапазоне 50-80% от общей площади;
- ликвидность объекта;
- отдельные характеристики местоположения, например: наличие отдельного входа, доступ на первую линию, видовые характеристик и иное;
- наличие обременений, например: зоны отчуждения магистральных трубопроводов и линий электропередач (далее – ЛЭП), охранные зоны лесного и водного фонда, сервитуты, договоры залога и пр.

При пересмотре кадастровой стоимости, таким образом, установление рыночной стоимости объекта направлено, прежде всего, на уточнение результатов массовой оценки, полученной без учета указанных выше (и иных) индивидуальных характеристик конкретного объекта недвижимости» [32; 49].

Принципиальным отличием определения рыночной стоимости от кадастровой является индивидуализация объекта оценки. Последняя достигается, кроме прочего:

- путем осуществления его «осмотра, что обеспечивает потенциально значительное увеличение объема доступной оценщику информации;
- путем более детального изучения сведений об объекте (как физических, так и юридических), позволяющих составить более полное представление о нем.

Это сочетание факторов позволяет более полно и точно оценивать рыночную стоимость, учитывая все уникальные особенности объекта. При этом эти индивидуальные особенности могут оказывать как положительное, так и отрицательное влияние на итоговую оценку стоимости.

При соблюдении условий независимости оценщика, в его заключении большую роль должна составлять объективность и обоснованность оценки в силу отсутствия конфликта интересов.

Привлекательность использования массовой оценки недвижимости при определении кадастровой стоимости состоит в том, что несмотря

на неизбежные неточности, применение соответствующих методов позволяет в нормативные сроки произвести оценку большого числа объектов и, среди прочего, реализовывать эффект масштаба при решении задач общегосударственного уровня (стоимость оценки каждого объекта недвижимости, таким образом, является минимальной).

Вместе с тем, результирующий недостаток состоит в том, что «имеет место отсутствие точности и индивидуального учета зачастую существенных ценообразующих параметров объекта, что в свою очередь позволяет относительно легко обосновывать ошибки и «не рыночность» кадастровой стоимости ограничениями метода массовой оценки» [30].

Часто процесс оспаривания кадастровой стоимости оказывается затруднительным, поскольку не каждый владелец имеет возможность воспользоваться этим правом из-за высоких затрат, особенностей работы комиссий и судов, отсутствия внутренних экспертов по оценке рыночной стоимости. Такая ситуация затрудняет оперативное выявление значительных различий между кадастровой и рыночной стоимостями объекта.

Критерий 5. Различия в оцениваемых правах на объект оценки.

Анализ различий между оценкой рыночной и кадастровой стоимостей [32; 35] не ограничивается лишь различиями в используемых методах и возможными объектами оценки. Он также затрагивает различия в составе и характеристиках оцениваемых прав на недвижимость.

«В соответствии с п. 1 ст. 11 Закона № 237-ФЗ государственная кадастровая оценка проводится в отношении всех учтенных в ЕГРН на территории субъекта Российской Федерации земельных участков, зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест. ЕГРН при этом содержит данные о праве собственности на объект недвижимости и иных зарегистрированных имущественных правах на объекты недвижимости» [50].

«Таким образом, исходя из смысла вышеуказанных норм, можно сделать вывод о том, что при оценке кадастровой стоимости объектом оценки является, прежде всего, право собственности на объект недвижимости, в то же время при оценке рыночной стоимости, объектом оценки может быть

и право собственности на объект недвижимости, и иные имущественные права» [32].

«Виды прав на недвижимое имущество при определении рыночной стоимости объекта недвижимости определены, в частности, в Приказе Федеральной налоговой службы Российской Федерации от 10.04.2017 № ММВ-7-21/302@» [32; 51]. Наиболее часто встречающиеся виды прав (кроме права собственности) это:

- долевая собственность;
- право требования;
- право пользования или владения (аренда, субаренда и т.д.).

«Необходимо при этом отметить, что в общем случае суммарная рыночная стоимость долевой собственности, не обязательно будет равна сумме рыночной стоимости долей в составе этого объекта» [30].

Критерий 6. «Различия в нормативной базе.

Оценка рыночной и кадастровой стоимости в переходный период введения налогообложения на основании кадастровой регулировалась Законом № 135-ФЗ.

По завершению указанного периода (с 1 января 2020 года), оценка кадастровой стоимости полностью передана в ведение ГБУ и вышла из-под действия регулирования по оценке рыночной стоимости» [30].

Определение кадастровой и рыночной стоимостей, таким образом, на данный момент регулируется различными федеральными законами, что диктует различные требования, как к процессу проведения оценки, так и к оценщикам.

В отношении ГБУ аналогичные требования отсутствуют, и поэтому «при определении кадастровой стоимости ГБУ достаточно руководствоваться методическими указаниями о государственной кадастровой оценке и Приказом Росреестра от 06.08.2020 № П/0279 «Об установлении критериев соответствия методическим указаниям о государственной кадастровой оценке проекта отчета, обновленной версии проекта отчета, подготовленных бюджетным учреждением, созданным субъектом Российской Федерации



и наделенным полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости» [30].

«Различия в регулировании рыночной и кадастровой оценки в соответствии с действующим законодательством не сводятся к вышеприведенным» [30], более полный анализ приведен в таблице 1.

Таблица 1 – Основные различия нормативной базы при определении кадастровой и рыночной стоимостей

Наименование	При оценке кадастровой стоимости	При оценке рыночной стоимости
Основание для проведения оценки	Решение исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации	Договор на проведение оценки, определение суда, а также решение уполномоченного органа
Общие требования к содержанию отчета	Унифицированная структура отчета из 5 разделов	Свободная форма отчета с обязательным (минимальным) содержанием 10 разделов
Итоговая величина стоимости	Обязательная	Рекомендуемая
Ответственность	Вероятность расторжения трудового договора с руководителем ГБУ	Оценщик несет имущественную и уголовную ответственность
Возмещение убытков	В полном объеме за счет ГБУ и Российской Федерации	За счет средств компенсационного фонда, страхования профессиональной ответственности оценщика и юридического лица, личного имущества оценщика
Надзор за проведением оценки	Орган регистрации прав (Росреестр)	Саморегулируемая организация оценщиков, апелляционный орган при Совете по оценочной деятельности Минэкономразвития России
Квалификация	Профессиональное образование	Профессиональное образование и квалификационный аттестат
Страхование ответственности	Не предусмотрена	Обязательно
Экспертиза отчета	Не предусмотрена	Добровольная, проводимая членами экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков

Источник: составлено автором по материалам [28].

Из приведенного анализа следует вывод: определение рыночной стоимости по сравнению с определением кадастровой стоимости сопровождается более высокими требованиями к:

- содержанию отчета об оценке;
- оценщику;
- прозрачности процедуры оценки;

- ответственности за объективность и точность результата оценки.

«Неявным следствием этого фактора является то, что по сравнению с определением рыночной стоимости в строгом соответствии с действующим законодательством, указанный порядок определения кадастровой стоимости недвижимого имущества способен потенциально приводить к нарушению баланса обязанностей, прав и законных интересов правообладателей недвижимости» [32].

Критерий 7. Различия в характеристиках ограничений на объекты оценки.

«В соответствии с методическими рекомендациями определение кадастровой стоимости осуществляется без учета обременений (ограничений) объекта недвижимости, за исключением ограничений прав на землю, возникающих в соответствии с законодательством (в связи с установлением ЗОУИТ), иными ограничениями, установленными действующим законодательством Российской Федерации)» [32; 35].

*Последний фактор позволяет говорить о том, что объекты недвижимости, находящиеся в зоне действия ЗОУИТ, относятся к отдельной категории объектов оценки в целях определения кадастровой стоимости и заслуживают отдельного рассмотрения и изучения. Это объясняется тем, что наличие ЗОУИТ позволяет обоснованно корректировать кадастровую стоимость на величину, соответствующую изменению рыночной стоимости вследствие нахождения в соответствующих зонах: в соответствии с действующим законодательством, кадастровая стоимость не должна превышать рыночную.*

Необходимо в данной связи отметить, что практика расчета и применения соответствующих корректирующих поправок к кадастровой стоимости находится в де-факто зачаточной форме, так как при «кадастровой оценке далеко не всегда учитываются ограничения в связи с установлением ЗОУИТ.

«К ограничениям и обременениям можно отнести такие условия как: резервирование земель, ЗОУИТ, условия землепользования или градостроительный регламент, публичный сервитут, частный сервитут, рента, аренда/субаренда, ипотека/зalog, договор доверительного управления, арест, запрет на совершение сделок» [52].

«При этом состав ЗОУИТ, предусмотренный ст. 105 Земельного Кодекса Российской Федерации, объединяет 28 видов зон, в числе которых можно выделить зоны, связанные с охранными, защитными и иными зонами, наличие которых в границах любого ЗУ способно оказывать существенное влияние на характеристики его использования (и потенциал развития). В соответствии с действующим законодательством, предусмотрен переходный период (до 01.01.2022), к окончанию которого в Единый государственный реестр недвижимости должны быть включены сведения о составе и характеристиках всех ЗОУИТ различного вида» [53].

«В первую очередь в связи с потенциально существенным воздействием на характеристики использования со стороны ЗОУИТ, следует выделить зоны, связанные с линейными сооружениями, связанными с инженерными коммуникациями и соответствующей инфраструктурой, а именно:

- охрannая зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии);
- охрannая зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов);
- охрannая зона линий и сооружений связи;
- зона минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов);
- охрannая зона тепловых сетей» [54].

«При этом при определении рыночной стоимости объектов недвижимости должны учитываться все ограничения и обременения, а не только ЗОУИТ. В частности, в соответствии с ФСО 7 задание на оценку ЗУ «должно содержать права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе и в отношении каждой из частей объекта оценки» [32; 35].

Критерий 8. «Различия в процедуре оспаривания стоимости.

Определение кадастровой стоимости силами ГБУ предусматривает составление отчета, который содержит кадастровую стоимость» [30] по значительному количеству объектов на территории субъекта Российской Федерации, определенную с использованием методов массовой оценки.

«Аналогично, отчет об оценке рыночной стоимости может содержать результаты оценки множества отдельных объектов недвижимости, однако, если в таком отчете об оценке будут выявлены ошибки (или несоответствия) хотя бы по одному из оцениваемых объектов, то недействительным признается весь отчет.

В то же время при оспаривании кадастровой стоимости, правообладатель оспаривает не все объекты, указанные в отчете, а лишь те объекты, правообладателем по которым он является. При изменении кадастровой стоимости отдельного объекта оценки по итогам оспаривания кадастровой стоимости отчет по кадастровой оценке в целом не признается недействительным.

В случае с оценкой рыночной стоимости присутствует дополнительный механизм оспаривания, так при наличии замечаний к отчету можно направить соответствующее обращение в саморегулируемую организацию оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет. В том случае, если саморегулируемая организация подтверждает наличие и обоснованность замечаний, и оценщик их в установленном порядке не устраняет, отчет об оценке признается не соответствующим Закону № 135-ФЗ, федеральным

стандартам оценки, внутренним стандартам саморегулируемой организации и/или выводы о рыночной стоимости, таким образом, признаются не подтвержденными. Решение саморегулируемой организации, в свою очередь, может быть оспорено в апелляционном органе при Совете по оценочной деятельности Министерства экономического развития Российской Федерации или в суде» [32; 35].

«В то же время, основаниями для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости могут являться:

- недостоверность сведений о ЗУ, использованных при определении его кадастровой стоимости;
- установление в отношении ЗУ его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость» [34].

«ГБУ, проводившие в установленном порядке определение кадастровой стоимости, рассматривают заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости. По итогам рассмотрения заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, ГБУ принимается одно из следующих решений:

- об удовлетворении заявления и необходимости пересчета кадастровой стоимости ЗУ;
- об отказе в пересчете кадастровой стоимости.

Решение ГБУ может быть оспорено в суде, результаты же определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в комиссии или в суде по соответствующему заявлению» [32].

Критерий 9. Различия в виде использования объекта оценки на дату определения стоимости.

«Различия при оценке рыночной и кадастровой стоимостей не сводятся к вышеприведенным различиям в объектах, составе прав и методах оценки, а также требованиям к оценщикам. Не менее фундаментальным различием, касающимся методологического основания при проведении оценки, следует считать различие в видах использования ЗУ» [32].

«Методологической основой для определения рыночной стоимости является анализ НЭИ. Следует отметить, «что при определении рыночной стоимости корпоративного ЗУ, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства в целях внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости, они оцениваются, исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта» [30] (которое может отличаться от варианта НЭИ).

Данная трактовка «действующих норм порождает определенные противоречия при расчете рыночной стоимости корпоративных ЗУ в целях оспаривания кадастровой стоимости (установления кадастровой стоимости в размере, не превышающей рыночную).

«Довольно часто на практике встречаются случаи, когда необходимо определить рыночную стоимость ЗУ, на котором на дату определения стоимости находилась старая промышленная база, при этом имелась разрешительная документация на строительство жилого или торгового комплекса. При оценке настоящей стоимости участка оценщик предполагает, что промышленное сооружение было снесено, а на его месте возведено или уже завершено строительство жилого или коммерческого объекта. В целях же оспаривания кадастровой стоимости оценщик будет вынужден рассчитать рыночную стоимость ЗУ, исходя из его текущего использования на дату оценки, то есть как землю под промышленное производство, что потенциально может привести к его существенному занижению. При выполнении оценки рыночной стоимости для других целей, оценщик учитывает не только затраты и время, необходимые для строительства жилого или коммерческого объекта, но и прогнозируемый денежный поток от последующей продажи или аренды, что в свою очередь, привело бы к более высокой оценке рыночной стоимости.

Можно отметить, что несмотря на существенный объем методологических различий в «определении кадастровой и рыночной стоимостей, в процессе их оценки присутствует сходная структура, в которой можно выделить следующие элементы:

- объект оценки;
- субъект оценки;
- цель оценки;
- методы оценки;
- нормативная база;
- оцениваемые права, ограничения и обременения;
- вид использования» [32].

«Рыночную стоимость нельзя определить без элементов, перечисленных выше. Кадастровая стоимость имеет ту же структуру, но с некоторыми формальными отличиями в использовании. Из-за этих отличий возникают поэлементные отличия, показанные выше. Поэтому, из-за действующего законодательства и методов оценки, *в большинстве случаев нельзя привести кадастровую стоимость к рыночной, кроме как через процедуру оспаривания, из-за различий во всех элементах*» [32].

## **1.2 Особенности и классификация зон с особыми условиями использования территорий**

Состав и полнота прав на корпоративный ЗУ является одним из основных (наряду с физическими и финансово-экономическими параметрами) характеристик, оказывающих существенное влияние на рыночную стоимость ЗУ.

В данной связи целесообразно напомнить, что в соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации [55] право собственности, как наиболее полный набор вещных прав, базируется на триаде прав владения, пользования и распоряжения имуществом. При этом в п. 2 ст. 209 указывается, что «владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (ст. 129), осуществляются их собственником свободно, *если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных*

*интересов других лиц*». Исходя из приведенного, уже на уровне определения содержания права собственности заложена идея относительно возможных ограничений правомочия собственника в соответствии с интересами третьих лиц и более общих (не частных, а публичных интересов). Последняя, в свою очередь, может оказывать существенное влияние на рыночную стоимость ЗУ, так как накладывает ограничения на возможности собственника при реализации соответствующей триады прав.

Определения «ограничения» и «обременения» при этом некоторыми авторами считаются синонимичными, а некоторыми разделяются, что зачастую создает неопределенность как в процессе изучения этих понятий, так и в процессе оценки соответствующих прав. Например, согласно В.А. Микрюкову, «аргументация сторонников признания терминов ограничения и обременения синонимичными достаточно сильна, ибо на тождество обозначаемых ими явлений в некоторых случаях указывает законодатель. Однако необходимо разграничивать ограничения и обременения права собственности и иных гражданских прав, так как социальная и юридическая природа их различна, эти понятия не равны по юридическому значению, форме, и последствиям» [56].

В законодательстве, как и в академических исследованиях, присутствуют как случаи использования терминов ограничения и обременения в виде синонимов, так и разделения этих понятий, в частности:

- Земельный кодекс Российской Федерации (например, в ст. 37, 38.1) разграничивает понятия обременения ЗУ и ограничения его использования;

- ст. 274 Гражданского кодекса Российской Федерации указывает на «обременение земельного участка сервитутом» [57];

- ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации устанавливает возможность обременения земельного участка правом ограниченного пользования другими лицами [58];



- в «Федеральном законе от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» не проведено разграничения ограничений и обременений» [59].

В академических исследованиях также присутствует различная трактовка понятий «ограничения» и «обременения», в частности:

- В.П. Камышанский трактует данные понятия таким образом: «обременения являются правами третьих лиц на имущество собственника, в то время как ограничения являются своего рода ответной реакцией на обременения» [60];

- А.Н. Лузина указывает, что «ограничения не создают новых прав, а обеспечивают возможность субъектов использовать уже имеющиеся права, в то время как обременения представляют собой дополнительное бремя по содержанию объекта недвижимого имущества и пользованию, установленное в предусмотренном законом порядке или в форме дополнительных обязанностей правообладателя» [61];

- А.А. Савельев подчеркивает важность отличий ограничений и обременений, отмечая, что установление ограничений может ограничить юридическое право собственника в целом и в отдельных аспектах его полномочий. С другой стороны, обременения права собственности признаются элементом полномочия распоряжения и представляют собой «объективную демонстрацию осуществления такого полномочия» [62];

- аргументом для обобщения обременений и ограничений по С.П. Гришаеву является тот факт, что при переходе прав на объект к другому субъекту, к нему же переходят соответствующие ограничения и обременения [63];

- в исследованиях М.И. Васильевой отмечается, что с юридической точки зрения ограничения для хозяйствующего субъекта – владельца прав на природные объекты, представляют собой либо невозможность, либо ограниченный характер использования природных объектов и «ведения хозяйственной деятельности, в то время как обременения означают

необходимость принятия неудобств, связанных с дополнительной нагрузкой на соответствующие» [64] объекты. Например, сервитут можно рассматривать как форму обременения;

- А.П. Ревякин считает, что «ограничения не создают самостоятельных прав, а являются мерой надлежащего поведения субъекта – обладателя определенных прав в интересах общества в целом и, в некоторых случаях, в пользу отдельных субъектов правоотношений» [65].

Есть и другие интерпретации, которые предполагают, что «обременение» и «ограничение» являются синонимами и отличаются только контекстом их использования: в случае прав – они могут быть ограничены, а в случае имущества – обременено.

В контексте рыночной оценки вопрос разделения понятий «обременение» и «ограничение» также является существенным, так как даже исходя из приведенного набора трактовок юридического содержания этих понятий, следует возможность более точной оценки обременения по сравнению с ограничением. Так, например, наличие обременения, связанного с дополнительным бременем содержания имущества (и соответственно расходами) может быть учтено при рыночной оценке недвижимого путем дисконтирования соответствующих расходов / упущенных доходов (либо сравнения двух вариантов денежных потоков с обременением и без него) и внесение соответствующих корректировок в расчет рыночной стоимости.

По сравнению с обременением, ограничение является более сложным с точки зрения оценки уже в силу того, что имеет менее определенный характер и не всегда может быть сведено к оценке дополнительного бремени содержания имущества. В связи с этим спектр инструментов и данных для осуществления оценки может быть более ограниченным (например, сравнительный подход аналогичных ЗУ, различающихся наличием и отсутствием соответствующих целям оценки ограничений, либо оценка

рыночной стоимости при наилучшем использовании ЗУ при наличии ограничения и без него).

Кроме того, предметом ограничения может быть как индивидуально определенный ЗУ, так и неограниченный круг земель. Если говорить об обременениях, то это обязанности собственника, которые он принимает на себя, позволяя другим лицам пользоваться своим имуществом на основании соглашений, ограничивая таким образом свое право владения, пользования или распоряжения имуществом, или ограничивая другое свое правомочие собственника имущества на договорной основе.

Следовательно, обременение прав всегда вызывает возникновение прав третьих лиц относительно ЗУ, при этом не существует обременения в общем смысле, а существует обременение в пользу конкретного правообладателя. В связи с последним, обременение может быть самостоятельным объектом оценки, в том числе и в силу того, что теоретически может представлять собой отдельный объект рыночного оборота и ценообразования, в то время как ограничение – скорее нет. Последнее дополнительно обосновывает необходимость применения инструментария оценки, который может отличаться от применяемого при оценке обременений, при которых в явном виде возможно определение соответствующего дополнительного бремени содержания имущества.

Дополнительные сложности при рыночной оценке ЗУ, являющихся объектами ограничений, связаны с тем, что цели установления ограничений достаточно разнообразны, и это требует создания их дополнительной классификации для точного определения их основного содержания. Дополнительные трудности при рыночной оценке ЗУ, на которых наложены ограничения, возникают из-за разнообразия целей, стоящих за установлением этих ограничений. Для более точного определения основного смысла ограничений требуется их дополнительная классификация.

В частности, ограничения, введенные в Градостроительном Кодексе Российской Федерации (далее – ГК РФ) [66] не предусматривают единого

определения ЗОУИТ. По сути, их определение осуществляется непрямым способом: через определение целей установления соответствующих ограничений на право пользования, владения и распоряжения ЗУ и определение последствий наложения соответствующих ограничений. Напомним, что в соответствии со ст. 104 ЗК Российской Федерации цели установления ЗОУИТ достаточно многообразны. В первую очередь, это «защита здоровья граждан, а также обеспечение обороны страны и общей государственной безопасности, в том числе безопасной эксплуатации как гражданских объектов инфраструктуры (энергетических систем, систем связи и так далее), так и объектов, связанных с обороной. Помимо этого, особые условия использования могут быть направлены на сохранение объектов культурного наследия и охрану окружающей среды, что включает защиту природных лечебных ресурсов, предотвращение загрязнения и заиления водоемов, а также сохранение среды обитания водных и наземных биоресурсов» [30].

Последствия установления ограничений, связанных с ЗОУИТ определены в п. 2 ст. 104 ЗК Российской Федерации и более подробно – в ст. 107 ЗК Российской Федерации. В частности, в соответствии с п. 2 ст. 104 ЗК Российской Федерации: «В целях, предусмотренных п. 1 настоящей статьи, в границах зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются ограничения использования земельных участков, которые *распространяются на все, что находится над и под поверхностью земель, если иное не предусмотрено законами о недрах, воздушным и водным законодательством*, и ограничивают или запрещают размещение и (или) использование расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества и (или) ограничивают или запрещают использование земельных участков для осуществления иных видов деятельности, которые несовместимы с целями установления зон с особыми условиями использования территорий» [5; 67].

Отсылочные нормы (законы о недрах, воздушное и водное законодательство) [5; 9; 67; 69] призваны уточнять определения, содержащиеся в ЗК Российской Федерации в части определения границ распространения ограничений, однако в наиболее широкой интерпретации, нормы предусматривают ограничения «на все, что находится над и под поверхностью земель» [5; 9]. Последнее может являться существенным ограничением для девелопмента ЗУ с точки зрения вариантов их возможного использования. В частности, такие ограничения наиболее существенны при проведении анализа НЭИ, являющегося базисом определения рыночной стоимости ЗУ [68], а значит, могут и являться материальным фактором, оказывающим существенное влияние на рыночную стоимость. При прочих равных условиях, такие ограничения являются наиболее существенными при наличии заметного нереализованного потенциала девелопмента ЗУ (например, незастроенных ЗУ в активном рыночном окружении).

Ст. 107 ЗК Российской Федерации уточняет характер и границы ограничений, в частности: «со дня установления или изменения зоны с особыми условиями использования территорий на земельных участках, расположенных в границах такой зоны, *не допускаются строительство, использование зданий, сооружений, разрешенное использование (назначение) которых не соответствует ограничениям использования земельных участков*, предусмотренных решением об установлении, изменении зоны с особыми условиями использования территории, а также иное использование земельных участков, не соответствующее указанным ограничениям...». Параметры ограничений, их границы и виды разрешенного использования должны быть предусмотрены решением об установлении соответствующих зон, которое должно учитывать вид устанавливаемой зоны» [30].

В п.п. 2-17 ст. 107 ЗК Российской Федерации освещаются основные вопросы, связанные с реализацией ограничений: установление зон, порядок определения возмещения правообладателю, изменение видов разрешенного использования и прочее, однако они не содержат конкретных параметров

налагаемых ограничений: предполагается, что они определяются решением об установлении зон с особыми условиями использования территорий, которое, помимо прочего, должно содержать и отсылочные нормы (к воздушному и водному законодательству, законам о недрах в соответствии со ст. 107 ЗК Российской Федерации).

Учитывая разнообразный характер видов ЗОУИТ (ст. 105 ЗК Российской Федерации предусматривает 28 возможных видов ЗОУИТ), широким является и возможный набор отсылочных норм и конкретных параметров. При этом с учетом того, что ЗК Российской Федерации *не предусматривает однозначного сопоставления целей установления ЗОУИТ и их видов* (каждому виду ЗОУИТ может соответствовать несколько целей их установления и наоборот), их возможное классифицирование не может быть произведено исключительно на основе цели их установления. Для этого необходим более содержательный анализ. Поэтому предлагается использовать отдельную классификацию, отчасти коррелирующую с целями установления соответствующих зон, отчасти – в соответствии с признаками, существенно отличающими их друг от друга. В частности, предлагается выделять, по меньшей мере, пять следующих групп:

- «зоны, связанные с действием природных факторов;
- зоны охраны окружающей среды;
- охранные зоны объектов инфраструктуры;
- охранные и защитные зоны объектов культурного наследия;
- специальные зоны» [32].

Сопоставление типов ЗОУИТ и их укрупненная классификация приведены в таблице 2.

Таблица 2 – Укрупненная классификация зон по признаку целей установления особых условий использования территорий

Классификация	Вид ЗОУИТ / комментарии
1	2
Зоны, связанные с действием природных факторов	17) зоны затопления и подтопления: законодатель предусмотрел только зоны затопления и подтопления, но негативное действие природных факторов может быть шире и помимо прочего может включать иные зоны, потенциально оказывающие существенное влияние на рыночную

Продолжение таблицы 2

1	2
Зоны, связанные с действием природных факторов	и кадастровую стоимость объектов: а) зоны схода лавин и селей; б) особые сейсмические зоны; в) аномальные магнитные зоны. Таким образом, состав зон связанных с систематическим негативным влиянием природных факторов не является исчерпывающим и может при необходимости дополняться
Охрана окружающей среды	11) охранная зона особо охраняемой природной территории (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы) 12) охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением 13) водоохранная зона; (в редакции Федерального закона от 30.12.2021 № 445-ФЗ) 14) прибрежная защитная полоса 15) округ санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей, курортов и природных лечебных ресурсов 16) зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны 18) санитарно-защитная зона 23) рыбохозяйственная заповедная зона озера Байкал; (пп. 23 в редакции Федерального закона от 30.12.2021 № 445-ФЗ) 24) рыбохозяйственная заповедная зона
Охранные зоны объектов инфраструктуры	25) зона минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов) 26) охранная зона гидроэнергетического объекта 27) охранная зона объектов инфраструктуры метрополитена 28) охранная зона тепловых сетей. 3) охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии) 4) охранная зона железных дорог 5) придорожные полосы автомобильных дорог 6) охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов) 7) охранная зона линий и сооружений связи 8) приаэродромная территория
Охранные и защитные зоны объектов культурного наследия	1) зоны охраны объектов культурного наследия 2) защитная зона объекта культурного наследия
Специальные зоны	10) зона охраняемого военного объекта, охранная зона военного объекта, запретные и специальные зоны, устанавливаемые в связи с размещением указанных объектов 19) зона ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства 20) охранная зона пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети 21) зона наблюдения 22) зона безопасности с особым правовым режимом 9) зона охраняемого объекта

Источник: составлено автором по материалам [1; 30].

Влияние последних потенциально распространяется на все участки, попадающие в соответствующую зону, а возмещение возможных убытков от введения соответствующей зоны связано с вероятностью возникновения паводков и сопутствующего ущерба имуществу, нежели непосредственно с фактом установления ЗОУИТ.

С другой стороны, установление охранных зон объектов инфраструктуры оказывают существенное влияние как на существующие постройки (существует судебная практика, как о необходимости сноса построек, так и по возмещению соответствующих убытков), так и на возможности застройки (например, ограничение разрешенных видов использования, необходимость проведения дополнительных мероприятий и пр.). Кроме того, как правило присутствует субъект – «зоуитарий» (собственник или эксплуатант ЗУ – объекта для установления ЗОУИТ), что существенно отличает данный вид ЗОУИТ от зон, связанных с действием природных факторов, где субъект – «зоуитарий» – отсутствует по определению.

Исходя из вышеуказанного, дополнительная классификация необходима в том числе и с учетом того, что сложно говорить об оценке применительно к ЗОУИТ вообще, учитывая их существенное разнообразие, что в свою очередь диктует необходимость более точной как юридической экспертизы ограничений, так и учета сопутствующих факторов влияния на рыночную стоимость недвижимости.

### **1.3 Влияние публично-правовых ограничений на рыночную и кадастровую стоимость корпоративных земельных участков**

«В международной практике не существует единого стандарта, позволяющего однозначно определить влияние публично-правовых ограничений на рыночную либо кадастровую стоимость корпоративных ЗУ. Кроме того, национальное регулирование, как вопросов оценки рыночной, так



и кадастровой стоимости ЗУ, содержит довольно существенные различия, в связи с чем автоматическое перенесение подходов к оценке публично-правовых ограничений» [30] и сервитутов для оценки степени влияния ЗОУИТ на кадастровую стоимость ЗУ в Российской Федерации в ряде случаев представляется невозможным. Вместе с тем, обзор соответствующей практики может представить интересные направления для дальнейших исследований в российских условиях с учетом соблюдения российского законодательства и учета национальных особенностей и накопленной практики оспаривания кадастровой стоимости.

Исследование зарубежных методов, связанных с установлением так называемых природоохранных сервитутов, представляет собой одно из перспективных направлений в области оценки зон охраны окружающей среды. Эти сервитуты, соответствующие определениям из классификации, описанной ранее в параграфе 1.2, могут рассматриваться как независимые объекты, имеющие экономическую ценность и подлежащие рыночной оценке. В связи с этим, в процессе постоянного накопления опыта, включая различные судебные решения, формируется значительный массив данных о способах оценки этих обременений. Этот накопленный опыт затем применяется для разработки подходов к решению сложных и спорных вопросов, связанных с оценкой воздействия публично-правовых ограничений на стоимость имущества.

Одна из наиболее развитых практик установления природоохранных сервитутов и их оценки, в частности, реализована в США [71]. Существенной особенностью практики установления данных сервитутов является возможность их уступки – «передачи части прав на ЗУ (например, отказ от осуществления девелопмента) в пользу, так называемых, природоохранных земельных трастов. Последние являются одной из разновидностей земельных трастов наряду с:

- трастами недвижимости (real estate investment trusts – форма коллективных инвестиций);

- общественными земельными трастами (community land trust – формы трастов, направленных на создание предложения доступного жилья).

В отличие от этих двух категорий, природоохранные земельные трасты предназначены, в первую очередь, для выведения земель из-под коммерческого девелопмента, в то время как практика пожертвования сервитута со стороны собственников ЗУ в данные фонды являются основанием для снижения налогооблагаемой базы при расчете налога на недвижимость» [30]. Тем самым природоохранные сервитуты выступают как объекты специального оборота, требующие индивидуальной оценки и способствующие снижению налоговой нагрузки относительно недвижимости.

Баланс интересов собственника и государства при охране окружающей среды, таким образом, соблюдается путем введения дополнительного института, (отчасти дотируемого государством), при котором государство обеспечивает вывод объектов недвижимости в природоохранных зонах из зоны действия коммерческого девелопмента, а их собственники – снижение налогового бремени. Природоохранные трасты при этом становятся не только субъектами, осуществляющими учет природоохранных сервитутов, но и основными участниками, обеспечивающими мониторинг исполнения условий установления сервитутов.

Появление природоохранного сервитута, влекущее за собой сниженную стоимость соответствующего участка, может способствовать и снижению налога на недвижимость. За счет этого данный инструмент используется, как показано в таблице 3, все больше и больше.

Таблица 3 – Статистика природоохранных земельных трастов в США в разрезе различных инструментов выведения земельных участков из-под девелопмента

Год	Всего акров защищено	Под природоохранным сервитутом, акр	Приобретено в собственность, акр	Приобретено и вновь использовано по предыдущему назначению, акр	Защищено иными средствами, акр
1	2	3	4	5	6
2010	45 813 150	12 837 451	7 231 273	10 562 844	14 004 762
2015	54 891 951	16 572 307	7 941 081	12 207 155	17 400 332

Продолжение таблицы 3

1	2	3	4	5	6
2020	61 072 596	20 236 888	8 489 036	13 057 348	18 132 959
Рост за период 2010-2020 гг.	33%	58%	17%	24%	29%

Источник: составлено автором по материалам [72].

«Природоохранные земельные тресты при этом используют различные инструменты для вывода ЗУ из коммерческого использования, включая выкуп (на что, в том числе, предусмотрено финансирование из федерального бюджета США – около 44 млрд долларов США с момента внедрения этого инструмента).

Однако наложение природоохранных сервитутов является наиболее распространенным и быстрорастущим механизмом, о чем свидетельствует статистика деятельности трестов» [71], как показано в таблице 3.

«В связи с наличием практики пожертвования сервитутов природоохранным земельным трестам, сложилась не только значительная прецедентная судебная практика (земельные тресты по своей функции обязаны следить за соблюдением условий сервитутов собственниками и обеспечивать судебную защиту соответствующих ограничений), но и оценочная.

В результате стоимость сервитута, передаваемого в виде пожертвования в трест, снижает налогооблагаемую базу и, следовательно, может быть объектом частой переоценки со стороны собственника в целях оптимизации налогообложения» [30; 71].

«Несмотря на то, что использование природоохранных сервитутов часто критикуется как агрессивный инструмент снижения уровня налогообложения» [30; 73], «они продолжают оставаться популярными, и практика их использования, включая оценку, постоянно расширяется» [30; 72].

*Влияние инфраструктурных объектов на стоимость ЗУ в международной практике.*

Исследование влияния сервитутов, «включая охранные зоны и другие типы ограничений, на стоимость земли также представляет интерес в контексте анализа долгосрочных практик оценки этих ограничений при размещении инфраструктурных объектов. Такие практики, накопленные в развитых рынках, особенно в США, как показано в работах Дональда Шервуда из Ассоциации права пути» [30], как показано в таблице 4, подчеркивает значимость этих данных для зон с особыми условиями использования территорий, связанных с инфраструктурой.

Эта практика позволяет выявить ключевые аспекты рыночной оценки земли, которые зависят от специфики размещения инфраструктурных объектов и накладываемых ограничений на права собственников.

Важно отметить, что разные покупатели могут по-разному воспринимать одни и те же «ограничения, в зависимости от того, как эти ограничения влияют на возможности использования земли. Так, одни и те же ограничения могут оказывать разное воздействие на снижение стоимости земельных участков в зависимости от степени ограничения доступа к полезным свойствам земли. Например, инфраструктурные объекты, проходящие через середину ЗУ или по его границе, могут иметь разную степень влияния на стоимость, даже если затронутые площади при этом равны.

При исследовании влияния ограничений на стоимость земельного участка ценным методическим подходом является концепция «пучка прав» (bundle of rights), часто применяемая при оценке сервитутов.

Это связано с тем, что согласно институциональной теории права, право собственности не является неподвижным, а может подвергаться распределению и обмену между собственниками. «Эти обобщения часто используются в качестве ориентиров при оценке, чтобы определить общие направления и диапазоны» [30].

Пример одной из таких матриц приведен в таблице 4 (один из наиболее часто цитируемых источников по данной тематике в зарубежной литературе) [30].

Таблица 4 – Матрица оценки сервитутов и ограничений на использование ЗУ

В процентах		
Доля стоимости сервитута в стоимости части земельного участка	Степень воздействия на использование земельного участка со стороны собственника	Возможные виды ограничений (инфраструктурных объектов), в связи с которыми возникает необходимость оценки сервитута
90–100	Серьезная степень воздействие на использование земельного участка со стороны собственника (вплоть до полной невозможности использования по изначальному назначению)	Линии электропередач, зоны подтопления, железнодорожные пути, ирригационные каналы, подъездные пути / сервитуты эксклюзивного доступа
75–89	Значительное влияние на использование земельного участка	Линии электропередач, трубопроводы, канализационные сервитуты, железнодорожные канализационные сервитуты, канализационные сервитуты
51–74	Заметное влияние на использование поверхности Передача прав на вход/выход	Трубопроводы, охранные сервитуты, связанные с защитой ландшафта
50	Сбалансированное использование владельцем земельного участка и держателем сервитута (из общего «пучка прав» собственник земельного участка и держатель сервитута обладают примерно равным набором прав на использование земельного участка)	Водопроводные или канализационные линии, кабельные линии, телекоммуникации
26–49	Расположение вдоль красных линий недвижимости на неиспользуемой территории	Водопроводная или канализационная линия, кабельные линии
11–25	«Подповерхностные» права или права на использование пространства над земельными участками с минимальным влиянием на использование земельных участков собственниками и их коммунальное обслуживание	Права на использование пространства над земельным участком, доступ воде или канализации
до 10	Номинальное влияние на использование и полезность	Незначительный «подповерхностный» сервитут

Источник: составлено автором по материалам [34].

В данной связи, и, несмотря на то, что именно степень воздействия на способность собственника реализовывать всю полноту права собственника «является определяющей при определении стоимости сервитута, следует отметить, что «инфраструктурные» сервитуты (размещение трубопроводов, линий коммуникаций) [32] и иных объектов инфраструктуры с существенными зонами отчуждений) часто соответствуют наибольшей

стоимости сервитута (до 90%), что может быть использовано при экспресс-оценке и рассмотрении целесообразности пересмотра кадастровой стоимости в случае нахождения объектов недвижимости в соответствующих ЗОУИТ.

*Международный опыт оценки стоимостного воздействия различных ограничений.* Отдельным направлением являются исследования влияния на рыночную стоимость ЗУ вследствие их нахождения в отдельных зонах либо в непосредственной близости с объектами, создающими, так называемые, внешние экстерналии. Как правило, этому соответствует наличие дополнительных негативных факторов (например, уровень шума, загрязнения иного характера), оказывающих существенное влияние на привлекательность объектов с точки зрения собственников (либо потенциальных покупателей) и, соответственно, на их стоимость. При оценке воздействия ЗОУИТ дополнительным привлекательным фактором является то, что нередко такие исследования направлены на установление влияния конкретного вида публично-правовых ограничений и могут быть использованы в части методологии проведения соответствующих, более детальных оценок применительно к конкретному виду ЗОУИТ.

Перечень исследований, анализируемые временные промежутки и страновая принадлежность исследований достаточно обширны, поэтому ниже рассмотрены некоторые из них с целью отчасти восполнить возможные пробелы, связанные с тем, что отдельные виды ЗОУИТ не освещены в обзоре природоохранных и инфраструктурных сервитутов. Помимо этого, приводимые далее исследования покрывают скорее тематику экстерналий (то есть ситуации, когда «влияющие» объекты непосредственно не размещены на оцениваемом ЗУ, но потенциально существенно влияют на его стоимость).

В частности, применительно к объектам транспортной инфраструктуры интересно исследование, датированное 1994-м годом, проведенное консалтинговой компаний Booz-Allen & Hamilton, Inc. [73] по теме «Влияние шума в аэропорту на стоимость жилья: краткий отчет для Федерального

управления гражданской авиации». Проведенное исследование выявило негативное влияние авиационного шума на рыночные перспективы жилья, находящегося в зоне шумового воздействия, выразившееся в снижении стоимости жилой недвижимости на 0,6-2,3 % на каждый децибел увеличения кумулятивного воздействия шума (среднесуточный уровень). В данной связи интересно, что аэропорты часто рассматриваются как локальные и региональные драйверы занятости и экономической активности, но при этом кумулятивное воздействие на стоимость жилой недвижимости в непосредственной близости все равно остается негативным. Однако, стоит отметить, что кумулятивное воздействие аэропортов на стоимость жилой недвижимости в их непосредственной близости остается негативным.

В исследовании М. Вильхемсона [74], проведенном в Швеции, изучалось негативное воздействие шума от объектов транспортной инфраструктуры на стоимость жилой недвижимости. Основное внимание уделялось воздействию шума дорог общего пользования на цену жилья. По результатам исследования обнаружено, что шумовое загрязнение оказывает существенное негативное влияние на стоимость жилья. Дом на одну семью стоимостью 975 000 шведских крон при наличии сильного шумового загрязнения со стороны дороги в среднем снижается в стоимости до 650 тыс. шведских крон, что соответствует дисконту в размере 30%.

Таким образом, наличие сильного шумового загрязнения со стороны объектов (в первую очередь со стороны объектов транспортной инфраструктуры) может быть самостоятельным признаком для проведения более детальной оценки воздействия данного негативного фактора как на рыночную, так и на кадастровую стоимость объектов прежде всего жилой недвижимости (применительно к объектам иного назначения такое влияние, скорее всего, будет существенно меньшим).

Среди объектов, отнесенных в разработанной в параграфе 1.2 классификации к специальным зонам, следует отметить, в частности, размещение атомных электростанций и военных объектов.

В частности, в исследовании Д. Кларка и других [75] анализу подверглось потенциальное воздействие размещения атомных электростанций на стоимость недвижимости на примере цен на жилье в непосредственной близости от двухатомных электростанций в Калифорнии. Как отмечают исследователи, потенциальное воздействие на рыночную стоимость связано прежде с восприятием общественностью риска, связанного с возможной опасностью эксплуатации ядерного реактора и хранения ядерных отходов. Основываясь на данных, полученных с выбранных станций, приводимые авторами выводы не подтверждают утверждение о том, что негативные образы вокруг атомных электростанций или хранящихся ядерных отходов оказывают значительное пагубное влияние на цены на жилье в непосредственной близости от этих объектов, что является интересным наблюдением и возможно требует проведения дополнительных исследований в российских условиях.

Другим примером воздействия (на этот раз скорее положительного) является размещение объектов в непосредственной близости от военных баз. Так, по данным компании Zillow дома рядом с военными базами в США в среднем оцениваются на 34,8% дороже, чем средний дом в США. Дома рядом с армейскими базами являются самыми доступными, но они по-прежнему стоят примерно на 50 000 долларов больше, чем в среднем по США. Дома рядом с базами ВМФ, береговой охраны и морской пехоты оцениваются выше на 90 000 долларов или более, чем в среднем по стране [76].

Наконец, применительно к объектам, размещенным в зонах действия неблагоприятных природных факторов (зоны подтопления), релевантное исследование проведено некоммерческой организацией The American Flood Coalition. Исследование, проведенное в 2018 году, показало, что в 2007-2013 гг. рыночная стоимость домов в пределах зоны затопления с примерно вековой периодичностью возникновения крупных наводнений на 3,5-12,2% ниже, чем у аналогичных домов за пределами указанной зоны. Кроме того, данные свидетельствуют о том, что дома рядом с зоной



(но не непосредственно в ней) также потеряли в стоимости после нескольких крупных наводнений [77]. Существуют также другие исследования (в частности, со стороны страховых и перестраховочных компаний), демонстрирующие аналогичный размер и характер воздействия на стоимость недвижимости.

Заключая обзор международного опыта в части оценки воздействия различных ограничений, стоит отметить следующее:

- большинство исследований проводится на значительном объеме исторических ценовых данных, что позволяет делать более обоснованные выводы;

- воздействие тех или иных факторов или размещение в тех или иных зонах может быть разным в зависимости от вида использования объектов недвижимости (как, в частности, отмечено, наличие шумового загрязнения в первую очередь изучается применительно к жилой недвижимости).

Также стоит отметить, что несмотря на то, что результаты приведенных исследований невозможно напрямую применить к расчетам коэффициентов дисконта к кадастровой стоимости в российских условиях, тем не менее, методология их проведения является хорошим ориентиром для проведения аналогичных исследований в российских условиях, а величины дисконтов могут быть индикативными показателями при определении целесообразности проведения таких исследований.

Итак, из анализа в данной главе следует, что разработка методов оценки воздействия «зон с особыми условиями использования территорий на стоимость корпоративных земельных участков» [30] может быть реализована через несколько подходов. Во-первых, когда имеется подробная информационная база, включая рыночные данные, целесообразно применять нормативные коэффициенты. Это особенно актуально в случаях типового воздействия на стоимость, где нет специфической сложности земельных участков. Во-вторых, можно провести индивидуальную оценку влияния ЗОУИТ, используя модели для сравнения аналогов с ЗОУИТ и без, а также

применяя доходный подход в различных сценариях эксплуатации ЗУ. Наконец, оценку ЗОУИТ можно рассматривать как оценку сервитута, если у собственника есть возможность оформить такое право.

#### Выводы по первой главе

1) Выявлены особенности оценки стоимости ЗУ как актива корпорации:

а) вид стоимости, который необходимо определять при оценке корпоративного ЗУ на этапе длящегося использования по назначению (то есть, если ЗУ не планируется к выводу из состава средств компании) – инвестиционная;

б) понятие НЭИ при стоимостной оценке корпоративных ЗУ подразумевает не общую инвестиционную рыночную эффективность и целесообразность проекта или готового объекта на земельном участке, а специальную корпоративную эффективность (наименьшие затраты при заданном уровне удовлетворения потребностей в площадях для уставных корпоративных целей);

в) при оценке стоимости корпоративного ЗУ с учетом ограничений и обременений необходимо единовременно определять:

- меру полезности ЗУ потенциально не в варианте НЭИ для рыночной реализуемости, а в варианте, наиболее эффективном для выполнения уставных целей корпорации и реализации отдельных положений ее стратегии, то есть, в конечном счете, как величину положительного вклада в повышение стоимости корпорации;

- меру количественного и качественного снижения полезности ЗУ для выполнения уставных целей корпорации и реализации отдельных положений ее стратегии из-за публичных ограничений и обременений, то есть, как величину отрицательного вклада в повышение стоимости корпорации.

2) На данный момент нет единого нормативного определения понятия ЗОУИТ, что препятствует установлению стандартных непротиворечивых правил их оценки. Для дальнейшего

теоретико-методического и научно-практического развития методов оценки рыночной и кадастровой стоимости корпоративных ЗУ с учетом ЗОУИТ предлагается следующая классификация ЗОУИТ по признаку целей установления особых условий использования:

- «зоны, связанные с действием природных факторов;
- зоны охраны окружающей среды;
- охранные зоны объектов инфраструктуры;
- охранные и защитные зоны объектов культурного наследия;
- специальные зоны» [32].

3) Развитие методов оценки влияния зон с особыми условиями использования территорий на стоимость корпоративных земельных участков (ЗУ) может быть организовано в нескольких направлениях. Первое направление заключается в «использовании нормативных коэффициентов для расчета воздействия на стоимость, когда доступна адекватная информация, включая данные о рынке. Это подходит для случаев, где воздействие типично и не включает сложные особенности участков. Второе направление – это проведение точечной оценки воздействия ЗОУИТ» [32] с применением сравнительных моделей и доходного подхода для анализа различных экономических сценариев использования ЗУ. Третье направление предлагает рассматривать ЗОУИТ как сервитут, если собственник имеет возможность закрепить это право формально.

## Глава 2

### Методические подходы к оценке стоимости корпоративных земельных участков с учетом зон с особыми условиями использования территорий

#### 2.1 Модели рыночной и кадастровой оценки корпоративных земельных участков с учетом публично-правовых ограничений

«В целях дальнейшего анализа методических возможностей оценки стоимости корпоративных ЗУ с учетом ЗОУИТ как объекта исследования кратко рассмотрим досудебную и судебную практику оспаривания кадастровой стоимости по различным основаниям» [30].

*Досудебная практика рассмотрения споров о государственной кадастровой оценке в комиссиях.*

«С целью анализа досудебной практики по рассмотрению споров о государственной кадастровой оценке проанализированы данные за девять месяцев 2022 года. Общее количество заявлений о пересмотре кадастровой стоимости, поданных в комиссию в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности», составило 3042 заявления в отношении 4844 объектов недвижимости. Общая кадастровая стоимость объектов недвижимости на момент подачи заявлений составила 123,1 млрд рублей, после рассмотрения – 93,6 млрд рублей» [1]. Следовательно, средняя разница между кадастровой и рыночной стоимостью спорных объектов недвижимости составила около 31,5%, что говорит о значительном, хотя не кратном, возрастании кадастровой стоимости.

*Судебная практика рассмотрения споров о государственной кадастровой оценке.*

«Для изучения судебной практики по разрешению споров о государственной кадастровой оценке были проанализированы данные

за период с 1 января по 31 октября 2022 года. За указанный период инициировано 8931 судебных дел о величине кадастровой стоимости 17052 объекта недвижимости» [30]. В результате судебных решений зафиксировано снижение общей кадастровой стоимости на 130,21 млрд рублей (44,58%). Анализ споров по пересмотру кадастровой стоимости показал, что *количество обращений по основаниям, связанным с ЗОУИТ, превышает количество обращений по общим основаниям более чем в 12 раз*, как показано в таблице 5.

Таблица 5 – Количественный анализ заявлений собственников ЗУ в комиссию при Росреестре с замечаниями к проекту отчета о ГКО земельных участков в Московской области в 2022 году

Вид обращений	Количество обращений	Доля спорных ЗУ, в процентах	Результаты рассмотрения замечаний из обращений			
			Учтены (количество)	Учтены (проценты)	Не учтены (количество)	Не учтены (проценты)
По всем категориям земельных участков	9 812	0,37 – доля спорных ЗУ от общего количества оцененных земель	3 314	34	6 458	66
По ЗУ, находящихся в ЗОУИТ	441	4,5 – доля спорных ЗУ в ЗОУИТ от общего количества оцененных таких участков	101	23	340	77

Источник: составлено автором по материалам [78].

«Более детальный анализ отчета по государственной кадастровой оценке ЗУ в Московской области в части расчетов, связанных с определением коэффициента, учитывающего влияние на кадастровую стоимость ЗУ факта его нахождения в ЗОУИТ, – коэффициента ЗОУИТ, показывает, что в подавляющем большинстве случаев данная поправка при расчете кадастровой стоимости ЗУ вообще не учитывается, что выражается в следующих вариантах ошибок оценки:

- отсутствие индивидуального расчета кадастровой стоимости ЗУ с учетом нахождения их в ЗОУИТ;

- отсутствие описания и характеристики ЗОУИТ в информации об ЗУ, находящихся в этих зонах;
- отсутствие описания порядка учета в расчетах особенностей каждого из 28 видов ЗОУИТ, которые установлены ст. 105 ЗК Российской Федерации на дату оценки;
- отсутствие учета в общей площади ЗУ долей, приходящихся на ЗОУИТ» [1; 30; 79].

Эти проблемы в оценке могут приводить к значительному завышению кадастровой стоимости и недоучету важных ценообразующих факторов, таких как ЗОУИТ. *Часто в расчетах игнорируется влияние ЗОУИТ путем использования коэффициента, равного единице, что эквивалентно игнорированию этого фактора.*

На запрос от Московской торгово-промышленной палаты получен ответ от ГБУ «Центр имущественных платежей и жилищного страхования» в отношении использования КЗОУИТ, равного 1: «Следует отметить, что наличие зон с особыми условиями использования территории влияет на кадастровую стоимость для каждого земельного участка индивидуально в зависимости от местоположения, количественных и качественных характеристик, уровня освоенности конкретного земельного участка. В связи с этим определить степень влияния на кадастровую стоимость зон с особыми условиями использования территории в целом для вида использования всех ЗУ не представляется возможным.

Поэтому необходимо учитывать индивидуальные особенности и различия между типичными и нетипичными случаями при уменьшении кадастровой стоимости ЗУ с учетом ЗОУИТ. Необходимо применять различные коэффициенты в зависимости от конкретной ситуации, особенно когда ограничения, обуславливающие ЗОУИТ, указаны в ЕГРН как обременения, или когда это невозможно по различным причинам. Пренебрежение самим фактом существования ЗОУИТ (установка коэффициента 1,0) часто является серьезной ошибкой в оценке» [1; 30].

Решение этой задачи осложняется методологическими трудностями в оценке влияния ЗОУИТ на КС, кроме того, существует нехватка информации. В Российской Федерации не ведётся отдельный учёт ограничений, если они не зарегистрированы как обременения, а это затрудняет выбор сопоставимых объектов для анализа. Для решения этой проблемы необходимо провести дополнительные исследования и разработать методы расчёта, основанные как на международном опыте, так и на отечественных разработках в области теории и практики оценки.

«Вопросы, связанные с ЗОУИТ, являются предметом академических исследований в различных областях, таких как:

- характер ограничения прав предпринимателей в рамках осуществления хозяйственной деятельности в таких зонах;
- экономико-правовые аспекты, связанные с установлением ЗОУИТ» [80; 81; 82; 83].

Академические исследования также затрагивают вопросы оценки влияния ЗОУИТ на использование корпоративных ЗУ собственниками и на их стоимость [54; 84; 85].

Однако, следует отметить, что эти исследования часто имеют скорее качественный, чем количественный характер, отчасти из-за неполноты информации, связанной с оценкой корпоративных ЗУ, и специфики ограничений, вызванных наличием ЗОУИТ. Общим местом является констатация необходимости учета их влияния на стоимость ЗУ, но при этом признается, что методология требует дальнейшего развития.

Исследования, которые содержат количественные оценки, зачастую опираются на экспертные данные и квалиметрические методы [86; 87; 88]. Это может быть полезно в условиях недостаточной информации, но такой подход также может вносить существенную субъективность в результаты.

Исключением можно считать работу Е.Н. Быковой [89], в которой не только проведен количественный, по сути регрессионный анализ, но и представлен системный взгляд на проблему оценки с учётом ЗОУИТ.

Исследование выполнено с точки зрения новой институциональной теории для оценки негативных инфраструктурных экстерналий при определении стоимости ЗУ.

Последний подход имеет ряд преимуществ: он не только оценивает негативное влияние ЗОУИТ на стоимость отдельных ЗУ, но и создаёт основу для оценки инфраструктурных «внешних факторов», влияющих на стоимость земли. Например, при строительстве объектов инфраструктуры, которые могут негативно воздействовать на окружающую среду. Кроме того, стоит отметить дополнительные преимущества использованных в исследовании подходов:

- «использование фиктивных переменных для оценки влияния ЗОУИТ на стоимость ЗУ;
- учет различного характера влияния ЗОУИТ не только от вида зоны, но и от степени воздействия на геометрическую конфигурацию (так называемая, «изрезанность» ЗУ);
- дифференциация подходов к оценке стоимости ЗУ, находящихся в ЗОУИТ, в зависимости от степени развитости локального рынка недвижимости. В частности, использование сравнительного подхода на активном рынке, а экспертного или волюметрического методов – только для значительно менее активных (так называемых «узких» или «депрессивных») рынках» [30].

При исследовании влияния ЗОУИТ на рыночную стоимость корпоративных ЗУ важно учитывать ранние исследования, которые, хотя не упоминали ЗОУИТ напрямую, легли в основу оценки сервитутов. Как указывает исследователь В.Ю. Сутягин [90], понятия «охранная зона» и «сервитут» обладают сходной природой, поэтому в данном контексте целесообразно применять методологические подходы к оценке соразмерной компенсации за сервитут. Эта компенсация зависит от убытков или упущенных выгод, причиненных собственнику ограничением прав, связанным с этим сервитутом.



При установлении особых условий использования территорий, в отличие от простого сервитута, обычно не предусматривается выплата компенсации владельцу корпоративного ЗУ, однако это все равно влияет на его стоимость. Например, цена ЗУ без ограничений и с установленными ограничениями может значительно различаться. Разница между ними в случае с сервитутом эквивалентна оплате за него, а в случае с особыми условиями использования территории – скидке от рыночной стоимости, которая возникает вследствие введения этих условий [91].

Применение такого подхода приводит к расширению инструментария оценки корпоративного имущества. Например, исследования показывают, что в процессе оценки уделяется особое внимание сравнительному подходу или использованию дисконтирования с опорой на аналогичные активы с учетом наличия или отсутствия подобных инвестиций для сравнения.

«Образующаяся разница позволяет сделать вывод о разумном размере корректировки рыночной стоимости. Однако при индивидуальной оценке влияния обременения может быть не менее точным подход, основанный на приведенной стоимости денежных потоков в двух сценариях НЭИ:

- НЭИ корпоративного ЗУ без ограничения в виде ЗОУИТ;
- НЭИ корпоративного ЗУ с учетом ограничения в виде ЗОУИТ (в том числе и на часть ЗУ).

Проведение анализа НЭИ может быть довольно трудоемким. Однако в наиболее сложных и спорных ситуациях такой подход может быть оправдан по следующим причинам:

- использование дисконтов, рассчитанных на основе рыночных данных и полученных сравнительным подходом, может не учитывать конфигурацию возникающего ограничения (упомянутая ранее «изрезанность» ЗУ)» [30];
- «на наименее активных рынках, где чаще всего ввиду ограниченности данных приходится использовать комбинацию квалитетических и экспертных подходов, может быть, не накоплено

достаточно объема ценовой информации по корпоративным ЗУ (в том числе, в части исторических значений). Однако, при этом присутствует достаточный объем информации по стоимости недвижимости (в частности, жилой), которая может быть объектом девелопмента, которая соответственно может быть базой для расчета с использованием доходного подхода» [30].

Это означает, что *использование доходного подхода может быть обоснованным даже на относительно неактивных рынках ЗУ.*

«В любом случае, нельзя полностью игнорировать доходный подход к оценке, поскольку введение ЗОУИТ может снизить интенсивность использования корпоративного ЗУ его собственником и потенциал его эффективного развития, что делает доходный подход подходящим для целей оценки» [92].

## **2.2 Анализ недостатков действующих методик оценки кадастровой стоимости корпоративных земельных участков с учетом зон с особыми условиями использования территорий**

На настоящий момент основным документом, регламентирующим порядок осуществления «кадастровой оценки недвижимости, являются «Методические указания о государственной кадастровой оценке», утвержденные Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 04.08.2021 [93] (далее – Методические указания)». Ниже рассмотрены основные моменты оценки ЗУ, на которую распространяются ограничения, связанные с ЗОУИТ.

Необходимо отметить, что ЗОУИТ является по сути основным видом ограничений публично- или частноправового характера, которые подлежат учету при расчете кадастровой стоимости, что позволяет относить их к особой категории по сравнению с ЗУ, не попадающими в соответствующие зоны, что определено в п. 11 Методических указаний:

«11. Определение кадастровой стоимости осуществляется без учета обременений (ограничений) объекта недвижимости, за исключением ограничений прав на землю, возникающих в соответствии с земельным законодательством (*в связи с установлением зон с особыми условиями использования территории, иными ограничениями, установленными в соответствии со ст. 56 Земельного кодекса Российской Федерации*)» [93].

Таким образом, в условиях расположения объекта в ЗОУИТ, но отсутствия должного учета соответствующих ограничений (например, путем применения коэффициента, равного единице для расчета соответствующей поправки) при расчете кадастровой стоимости его оценка может быть завышена, так как, по сути, она осуществляется в де-факто предположении, что такие ограничения не влияют на стоимость (при этом иные ограничения и обременения не учитываются в соответствии с п. 11). «Вместе с тем, формально, в соответствии с Методическими указаниями, учет соответствующих ограничений является обязательным (п. 26.3)» [32].

Для зданий, помещений, сооружений, ОНС, машино-мест «обязательному рассмотрению на предмет влияния на кадастровую стоимость подлежат сведения о местоположении, годе постройки, материале стен объекта недвижимости, серии многоквартирного дома, нахождении объекта недвижимости в ветхом или аварийном состоянии, *нахождении объекта недвижимости в границах зоны с особыми условиями использования территории, а также ценообразующие факторы, предусмотренные приложением № 3 к Указаниям*» [30; 93].

Приложение 3 Методических указаний дополнительно расшифровывает связанные с этим требования по отдельному указанию различных видов ограничений (но пока не устанавливаются конкретные требования в части расчета соответствующих поправочных коэффициентов), как представлено в таблице 6.

Таблица 6 – Требования к разделению учета обременений (ограничений) в Методических указаниях

Наименование ценообразующего фактора	Единицы измерения, идентификатор	Комментарий
Наличие обременения (ограничений) земельного участка	-	«Указывается вид обременений (ограничений) и площадь, попадающая под обременение. В случае наличия нескольких обременений (ограничений) требуется самостоятельное указание каждого (например, водоохранная зона, зона ограничения застройки, отнесение участка к историко-культурным или иным охраняемым объектам)» [93]

Источник: составлено автором по материалам [93; приложение В].

Одним из возможных способов учета влияния ЗОУИТ на кадастровую стоимость является установления ценовых зон, определенное в п. 33 Методических указаний:

«33. В процессе определения кадастровой стоимости бюджетным учреждением проводится оценочное зонирование, предусматривающее разделение территории, на которой проводится государственная кадастровая оценка, на ценовые зоны. *Оценочное зонирование проводится только в отношении тех сегментов рынка недвижимости, по которым существует достаточная рыночная информация*» [93].

Оговорка относительно выделения отдельных ценовых зон только в условиях достаточной рыночной информации, обосновывающей такое выделение, не является случайной, так как при массовой оценке в значительном количестве случаев региональные рынки относятся к категории, так называемых, «узких рынков» [94], не содержащих достаточного объема ценовой информации. С одной стороны, данный факт создает дополнительные (как методологические, так и практические) сложности при осуществлении оценки, с другой стороны – может являться формальным предлогом для не учета ЗОУИТ как ценообразующего фактора в кадастровой оценке со стороны ГБУ. Вместе с тем, возможность предусмотреть соответствующие различным ЗОУИТ ценовые зоны напрямую предусматривается Методическими указаниями (п. 38):

«38. Для проведения оценочного зонирования используются сведения публичной кадастровой карты и (или) кадастровых планов территории кадастровых кварталов в границах субъекта Российской Федерации или муниципальных образований и (или) сведения и материалы, полученные от федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, на дату определения кадастровой стоимости. По результатам оценочного зонирования составляются цифровые тематические карты (схемы) ценовых зон, содержащие в том числе:

- 1) сведения о границах административно-территориального деления, в том числе границах населенных пунктов;
- 2) сведения об утвержденных документах территориального планирования и правилах землепользования и застройки;
- 3) сведения о проектах планировки территорий;
- 4) сведения об особо охраняемых природных территориях и зонах с особым режимом использования территорий;
- 5) сведения о территориях общего пользования;
- 6) сведения об объектах социальной и инженерно-технической инфраструктуры» [93].

Таким образом, при осуществлении ценового зонирования возможность формирования отдельных ценовых зон для учета влияния факторов, связанных с ЗОУИТ, предусматривается напрямую. При этом, в связи с необходимостью учета не только текущего уровня развития отдельных территорий, но и планов по их освоению и развитию, теоретически такие ценовые зоны могут быть предусмотрены и в отношении тех ограничений, которые еще не действуют, но планируются к введению:

«40.1. Проводится разделение территорий на основании их основных характеристик, то есть факторов, влияющих на использование территорий (социально-экономических, природно-климатических, производственных, демографических, социально-культурных), а также удаленности от основных

административных и транспортных центров и уровня инженерно-транспортного обеспечения. При этом учитываются» [93]:

- 1) «административно-территориальное устройство субъекта Российской Федерации;
- 2) социально-экономическое развитие субъекта Российской Федерации и входящих в его состав муниципальных образований;
- 3) *стратегии, программы и прогнозы социально-экономического развития субъекта Российской Федерации и входящих в его состав муниципальных образований.*

На карте (картах) территории субъекта Российской Федерации или муниципального образования на основании в том числе документов территориального планирования и градостроительного зонирования, а также на основании требований охраны объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий и иных природных объектов устанавливаются границы ценовых зон (в том числе в соответствии с функциональным зонированием территории *и с учетом установленных градостроительных регламентов и границ зон с особыми условиями использования территорий*)» [93].

Возможность учета не только де-факто действующих на дату оценки ограничений дополнительно раскрыта в п. 40.2 Методических указаний.

«40.2. В границах ценовой зоны анализируются виды разрешенного использования земельных участков и зданий, сооружений, ОНС, помещений, машино-мест, а также характеристики планируемого развития зон, определенных документами территориального планирования муниципальных образований, для выделения ценовых зон с различными основными видами использования объектов недвижимости. Выделение ценовых зон осуществляется с учетом перспектив их развития (будущей застройки).

*В качестве ценовой зоны могут быть выделены и отдельные землепользования или земельные участки, характеризующиеся особыми*

*условиями их использования и комплексного развития, существенно отличающимися от использования окружающих земельных участков» [51].*

Учет ЗОУИТ в качестве фактора, влияющего на кадастровую стоимость, может быть при этом осуществлен не только введением отдельной ценовой зоны, но и непосредственно при расчете кадастровой стоимости расчетом, так называемого, УПКС (Удельного показателя кадастровой стоимости), установленного п.п. 7 п. 60.1.2 Методических указаний:

*«При наличии индивидуальных отличий земельных участков, в частности расположения земельного участка в границах подтапливаемой территории, санитарно-защитной зоны или в границах иной зоны с особыми условиями использования территории из предусмотренных ст. 105 Земельного кодекса Российской Федерации, вводятся учитывающие указанные факторы корректировки, которые должны быть обоснованы» [93].*

С точки зрения ГБУ, при проведении кадастровой оценки требование обоснования является скорее фактором, создающим не только дополнительный объем работ, но и формальное основание, позволяющее говорить о невозможности обоснованного учета этого ценообразующего фактора, в особенности в условиях, когда конкретный порядок расчета коэффициентов ЗОУИТ Методическими указаниями не предусмотрен.

Таким образом, на основании проведенного анализа Методических указаний можно сделать следующие предварительные выводы относительно регламента кадастровой оценки в части учета ЗОУИТ как ценообразующего фактора:

- ЗОУИТ представляют собой основные ограничения, которые следует учитывать при проведении кадастровой оценки. Неучет этих ограничений, из-за невозможности адекватного обоснования корректировок или установки соответствующих ценовых зон, может привести к значительным искажениям при определении кадастровой стоимости по сравнению с рыночной стоимостью земельных участков;

- Методические указания предусматривают возможность учета ЗОУИТ как ценообразующего фактора как путем выделения ценовых зон, соответствующих ЗОУИТ, так и введения корректировок при расчете удельного показателя кадастровой стоимости. При этом выделение ценовых зон требует наличия достаточной рыночной (ценовой) информации, позволяющей осуществить выделение ценовой зоны, а введение корректировки на ЗОУИТ требует обоснования;

- Методические указания не содержат установленных алгоритмов расчета корректировок на ЗОУИТ или конкретных значений (или хотя бы их допустимых диапазонов), которые позволяли бы на системной основе учитывать ЗОУИТ в качестве ценообразующего фактора.

Перечисленные наблюдения отчасти объясняют ситуацию, при которой ЗОУИТ формально требуется учитывать при расчете кадастровой стоимости, но ввиду недостаточной конкретности порядка расчета соответствующих корректирующих коэффициентов (и довольно обобщенно определенного порядка установления ценовых зон) ГБУ имеют формальные основания, позволяющие говорить о невозможности детального расчета корректировок (недостаточная ценовая информация и пр.). Выход из данной ситуации представляется также двояким:

- накопление системной практики учета ЗОУИТ при осуществлении кадастровой оценки на основании методов массовой оценки как с учетом российского, так и международного опыта (перспективными в данном случае являются, в том числе, методы кластерного анализа, дискретное пространственно-параметрическое моделирование рынка недвижимости, методы нейросетевого моделирования [95; 96; 97; 98; 99; 100]);

- развитие и обобщение практики оспаривания кадастровой стоимости, при которой за счет более детальной индивидуальной оценки возникает возможность более точного расчета кадастровой стоимости.

Развитие указанных подходов более детально рассматривается в параграфе 2.3.



### **2.3 Финансовые механизмы и принципы оценки изменения стоимости корпоративных земельных участков с учетом зон с особыми условиями использования территорий**

При оценке стоимости корпоративных ЗУ с учётом ЗОУИТ важно учитывать, как разные виды ЗОУИТ влияют на рыночную стоимость через различные финансовые механизмы и степень этого воздействия, в частности, в тех случаях, когда нахождение в ЗОУИТ существенным образом влияет на НЭИ ЗУ (или их частей). С этой целью необходимо рассмотреть, в какой степени и как именно такой комплексный, составной фактор влияния на стоимость ЗУ, как ЗОУИТ, учитывается в действующих методиках оценки ЗУ.

Действующие на настоящий момент в Российской Федерации методические указания по кадастровой оценке содержат возможность учета ЗОУИТ как фактора формирования стоимости, однако напрямую не указывают порядок расчета или какие-либо индикативные показатели, которые могут быть основанием для расчета более детальных поправок на различные виды ЗОУИТ.

«Преодоление недостатков существующих методик оценки кадастровой стоимости с учетом ЗОУИТ, как отмечено ранее, можно условно разделить на два основных направления: 1) совершенствование методов массовой оценки с учетом ЗОУИТ» [32] и 2) накопление, систематизация и обобщение методов индивидуальной оценки (в том числе в процессе оспаривания результатов оценки кадастровой стоимости).

С точки зрения анализа методов массовой оценки необходимо отметить, что, как в Российской Федерации, так и за рубежом, накоплен существенный методологический инструментарий массовой оценки ЗУ, как в целях налогообложения, так и в иных целях (например, оценка залоговых портфелей банков). При разработке соответствующих методов чаще всего отдается предпочтение методам, предусматривающим построение статистических моделей (часто корреляционно-регрессионных), в которых в зависимости

от некоторого конечного набора ценообразующих факторов и на базе ценовой информации по значительному числу объектов-аналогов выстраивается зависимость кадастровой стоимости. Набор факторов, определяющих кадастровую стоимость, может быть различным и часто зависит от доступной достоверной информации по объектам-аналогам, что, в свою очередь, может определяться уровнем развития соответствующих информационных баз.

В Российской Федерации с переходом к рыночным отношениям начали свое становление различные методы и подходы к массовой оценке ЗУ, часто применительно к задачам оценки в целях налогообложения и эффективного управления государственной собственностью. К одним из наиболее ранних работ, заложивших методологический фундамент массовой оценки в Российской Федерации, относятся работы Г.М. Стерника, С.Г. Стерника [101; 102], С.В. Грибовского и М.А. Федотовой [103; 104], Дж.К. Эккерт, Р.Дж. Глаудеманс [105], Е.П. Ушакова [106], В.П. Федорова [107], Д.Н. Евдокимова [108], К.С. Лапко [109], В.Н. Воловича [110] и других [111; 112; 113].

Ранние работы заложили методологические основы массовой оценки ЗУ и оказали значительное влияние на развитие института кадастровой оценки в Российской Федерации. Также, на основании ранних работ в общем случае можно выделить следующие основные укрупненные группы методов массовой оценки ЗУ:

- методы корреляционно-регрессионного анализа;
- методы дискретно-параметрического пространственного анализа рынка недвижимости (далее – ДППМ);
- методы нейросетевого моделирования.

Каждая группа методов обладает своим набором преимуществ, в частности:

- корреляционно-регрессионный анализ: наличие параметрической (линейной или нелинейной) модели, дающей возможность содержательной интерпретации отдельных коэффициентов уравнений;

- ДППМ: наличие пространственной и иной кластеризации рынка недвижимости, возможность дополнительного моделирования отдельных кластеров (например, методами корреляционно-регрессионного анализа и нейросетевого моделирования), использования на, так называемых, «узких» рынках с небольшим количеством ценовой информации;

- нейросетевое моделирование: построение моделей с использованием различных алгоритмов машинного обучения, что потенциально облегчает решение задач, в том числе автоматизации массовой оценки.

По всем указанным направлениям за прошедшее десятилетие проведено довольно значительное количество исследований, направленных на углубление отдельных вопросов и подходов использования данных методов, в частности:

- методы корреляционно-регрессионного анализа: работы Н.П. Барина [114], А. Ю. Романчикова [115];

- ДППМ: работы С.Г. Стерника [116; 117];

- нейросетевое моделирование: работы Л.Н. Ясницкого [118; 119], М.Ю. Осиповой [120].

Кроме того, различные аспекты применения методов массовой оценки ЗУ получили развитие в работах Н.В. Воловича [121; 122; 123], Д.Е. Иваненко [124], В.С. Вишневого [125], А.В. Харламова [126], В.Н. Решетник [127], А.В. Беляевой [128]. Подробный сравнительный анализ использования различных методов массовой оценки содержится в работе С.Г. Стерника, А.О. Алексеева, И.Е. Алексеевой, В.Л. Ясницкого [129].

Учитывая значительную накопленную методологическую базу массовой оценки в Российской Федерации в целом, необходимо констатировать, что ситуация, при которой в оценке кадастровой стоимости фактически такой фактор, как ЗОУИТ, не учитывается, не может быть объяснена отсутствием соответствующего методического инструментария. В том случае, если ЗОУИТ является ценообразующим фактором, он должен быть включен и рассмотрен в любой из групп методологических подходов и соответствующим образом

оценен. Решение проблемы, таким образом, лежит с большей вероятностью в проведении прикладных исследований, направленных на оценку влияния конкретно ЗОУИТ (дифференцированно по различным видам ЗОУИТ и/или регионам) с целью более точной оценки необходимых корректировок. Примером реализации подхода к изолированной оценке ЗОУИТ как ценообразующего фактора может служить исследование Е.Н. Быковой [130], более подробно рассмотренное в главе 1.

Вместе с тем, учитывая массовый характер и довольно значительные затраты на проведение всего цикла работ по массовой оценке кадастровой стоимости ЗУ и связанную с этим относительную инертность данного процесса, совершенствование процесса может эволюционировать на протяжении достаточно длительного периода времени. В связи с этим целесообразно также рассмотреть подходы к индивидуальной оценке, которые могут быть реализованы в рамках оспаривания кадастровой стоимости по отдельным объектам, и которые могут более точно учитывать особенности отдельных объектов недвижимости.

В качестве примера проведения такой индивидуальной оценки, проанализирован отчет об оценке рыночной стоимости тринадцати ЗУ, расположенных по адресу: г. Москва, квартал 330, выполненное ООО «Институт оценки собственности и финансовой деятельности» 24.03.2022 года. Часть ЗУ попадает в зону действия двух видов ЗОУИТ: водоохранные зоны и охранные зоны газопроводов. При этом расположение ЗУ в границах водоохранных зон не ограничивает возможность застройки ЗУ, то есть, участок в пределах водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы возможно приобрести. Следует отметить, что он может входить как в состав населенного пункта, так и в состав садового некоммерческого товарищества (далее – СНТ). Возвести индивидуальный жилой или садовый дом в границах водоохранных зон также возможно, но для это его необходимо оборудовать водоохранными сооружениями (к таковым могут относиться: канализации, ливнеотводы, колодцы, дренажные установки, системы очистки воды и пр.). Полный перечень водоохранных сооружений указан

в п. 16 ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации [131]. Исключения составляют случаи, когда открытый водоем является источником питьевой воды и около его границ установлена соответствующая зона санитарной охраны. На таких территориях жилищное строительство запрещено или сильно ограничено [132].

Обратная ситуация наблюдается с охранной зоной газопровода. Строительство в охранной зоне газопровода категорически запрещено [133]. Также запрещена застройка в границах охранной зоны магистрального нефтепровода и в границах охранной зоны объектов сетевого хозяйства. Следует добавить, что аналогично запрещено строительство в зоне рекультивации полигонов хранения твердых бытовых отходов (далее – ТБО).

Таким образом, на уровне анализа обременений оценщиком отмечается, что потенциальное воздействие различных видов ЗОУИТ на рыночную стоимость, исходя из характера накладываемых ограничений, существенно различно:

- в случае с водоохранной зоной не существует принципиальных препятствий к осуществлению строительства (за исключением расположения рядом с источниками питьевой воды), но может потребоваться проведение дополнительных мероприятий (оборудование канализации, ливнеотводов, колодцев, дренажных установки, систем очистки воды и т.д.). *Соответствующие мероприятия и связанные с ними расходы могут быть учтены как в доходном, так и в сравнительном затратном подходах к оценке;*

- в случае с охранной зоной газопровода речь идет напрямую о категорическом запрете осуществления жилищного строительства, что существенным образом *снижает потенциал девелопмента ЗУ путем ограничения разрешенных видов застройки.*

Таким образом, уже на данном этапе можно прийти к выводу, что воздействие ЗОУИТ как сложного, составного фактора на рыночную стоимость ЗУ сводится к двум основным финансовым механизмам:

- воздействие на отдельные параметры расчетных моделей в сравнительном, доходном и затратном подходах к оценке, связанное

с дополнительными мероприятиями и затратами, необходимыми в связи с нахождением ЗУ в ЗОУИТ);

- изменение НЭИ ЗУ (или его частей), связанное с ограничением видов разрешенной застройки (на примере реализации проектов в зонах рекультивации полигонов ТБО [134]).

В то время как водоохранные зоны по большей части относятся к первой категории (за исключением расположения объекта недвижимости поблизости с источниками питьевой воды), охранные зоны газопроводов – с большей вероятностью – ко второй категории, так как нахождение в них означает запрет на осуществление строительства.

Учитывая тот факт, что оценка рыночной стоимости ЗУ осуществляется в соответствии с НЭИ, существенное ограничение возможности такого вида использования, как застройка, способно оказывать существенное влияние на рыночную стоимость корпоративного ЗУ. В частности, в рассматриваемом отчете, оценщиком принято решение по оценке частей ЗУ, попадающих в охрannую зону газопровода, в соответствии с сельскохозяйственным назначением – наиболее близким по характеру ограничений по сравнению с НЭИ всего ЗУ (размещение объектов лечебно-оздоровительного назначения).

Анализ методологической базы массовой оценки и подходов индивидуальной оценки, таким образом, во-первых, указывает на возможность учета ЗОУИТ в качестве комплексного фактора формирования стоимости (принципиальных методологических препятствий к этому нет с учетом развитости подходов к массовой оценке в Российской Федерации), «во-вторых – на необходимость систематизации подходов и дальнейшего развития практики расчета корректировок на ЗОУИТ как в массовой, так и в индивидуальной оценке рыночной и кадастровой стоимости корпоративных ЗУ» [32].

«В связи с последним, целесообразна разработка как обобщенных коэффициентов для корректировки на различные виды ЗОУИТ» [32] в массовой оценке кадастровой стоимости, которые могут быть использованы

в качестве верхнеуровневого индикативного показателя по аналогии с матрицей оценки сервитутов и ограничений на использование ЗУ, приведенной в таблице 4, так и дальнейшая систематизация подходов к индивидуальной оценке рыночной стоимости в варианте оспаривания кадастровой стоимости. Более подробно указанные методы рассмотрены в параграфах 3.1; 3.2.

Учитывая изложенное, а также специфический характер, в том числе, разнородность ЗОУИТ как фактора формирования стоимости, общие принципы методик оценки, направленных на учет их влияния указанного фактора на рыночную и кадастровую стоимость, целесообразно определить следующим образом:

- прозрачность. Определяется как открытость данных методологии, допущений и ограничений расчетной модели;
- реплицируемость. Определяется как возможность воспроизведения результатов исследования как на основании данных в изначальном исследовании, так и на основании актуализированных ценовых данных (например, в случае существенных изменений на рынке недвижимости, либо регуляторной составляющей ЗОУИТ);
- валидируемость. Является результирующей от двух предыдущих требований и определяется как возможность подтверждения (со стороны оценщика или ГБУ) корректности расчетной модели и границ ее практического применения (по видам ЗОУИТ, регионам и пр.);
- информационная достаточность. При полном отсутствии информации об оцениваемом объекте проведение оценки невозможно. Существует некоторый критический уровень априорных сведений об объекте оценки (уровень информационной достаточности), при достижении которого может быть построена ее адекватная модель для его оценки;
- осуществимость. Создаваемая для оценки модель должна обеспечивать достижение поставленной цели оценки с вероятностью, существенно отличающейся от нуля, и за конечное время;

- системность. Означает единовременность расчета стоимости корпоративного ЗУ как меры полезности в варианте НЭИ для выполнения уставных целей корпорации и расчета снижения стоимости в этом же варианте НЭИ из-за ограничений и обременений). Последовательное соблюдение указанных принципов в общем случае необходимо для упорядочивания практики массовой и индивидуальной оценки корпоративных ЗУ с учетом ЗОУИТ, а также возможности сопоставления различных моделей.

#### Выводы по второй главе

1) Действующие на настоящий момент в Российской Федерации методические указания по кадастровой оценке содержат возможность учета ЗОУИТ как фактора формирования стоимости, однако напрямую не указывают порядок расчета или какие-либо индикативные показатели, которые могут быть основанием для расчета более детальных поправок на различные виды ЗОУИТ. В результате этого отсутствие прямых указаний на алгоритм расчета поправок создает систематически реализующиеся на практике предпосылки к фактическому неучету ЗОУИТ при расчете кадастровой стоимости (например, путем использования коэффициента ЗОУИТ, равного единице), что может приводить к существенному превышению кадастровой стоимости ЗУ над его рыночной стоимостью.

2) Вместе с тем, как накопленная международная практика оценки публично-правовых ограничений, так и развитая методологическая база массовой оценки ЗУ в целях налогообложения в Российской Федерации позволяют реализовать принципиальную возможность учета ЗОУИТ как комплексного фактора формирования стоимости в виде поправочного коэффициента при рыночной и кадастровой оценке.

3) Неизбежная приблизительность подходов массовой оценки корпоративных ЗУ с точки зрения анализа влияния такого сложного фактора, как ЗОУИТ, может дополнительно корректироваться в ходе оспаривания кадастровой стоимости путем проведения индивидуальной оценки рыночной стоимости объектов недвижимости. Проведение индивидуальной оценки, вместе с тем, не отменяет необходимости разработки индикативных



показателей для расчета корректировок по видам ЗОУИТ в целях как расчета кадастровой стоимости, так и дальнейшей систематизации оценки публично правовых ограничений.

4) При проведении стоимостной оценки корпоративных ЗУ с учетом ЗОУИТ следует дифференцировать различные виды ЗОУИТ по финансовому механизму их воздействия на рыночную стоимость и по степени этого воздействия, в частности, в тех случаях, когда нахождение в ЗОУИТ существенным образом влияет на НЭИ ЗУ (или их частей).

5) Определены финансовые механизмы влияния ЗОУИТ на рыночную и кадастровую стоимость через потребительские характеристики корпоративного ЗУ (конфигурацию, предельно допустимую площадь застройки, ограничение вариантов корпоративного НЭИ, возникновение дополнительных расходов, создание препятствий для использования по назначению), что позволило обосновать принципы стоимостной оценки корпоративных ЗУ с учетом ЗОУИТ (прозрачность, реплицируемость, валидируемость, информационная достаточность, осуществимость и системность, то есть, требование единовременности расчета стоимости корпоративного ЗУ как меры полезности в варианте НЭИ для выполнения уставных целей корпорации и расчета снижения стоимости в этом же варианте НЭИ из-за ограничений и обременений).

## Глава 3

### **Разработка комплексного метода стоимостной оценки корпоративных земельных участков с учетом зон с особыми условиями использования территорий**

#### **3.1 Обоснование алгоритма стоимостной оценки корпоративного земельного участка с учетом зон с особыми условиями использования территорий**

Анализ уровня развития и практики кадастровой оценки ЗУ с учетом публично-правовых ограничений, проведенный ранее в главах 1 и 2, демонстрирует ряд недостатков действующих методик (в частности, Методических указаний), в результате которых ЗОУИТ практически не учитываются в качестве факторов формирования стоимости, что в свою очередь создает предпосылки для завышения кадастровой стоимости относительно рыночной стоимости ЗУ. При этом, как продемонстрировано в главе 2, существует, в том числе и в российской практике, и в академических исследованиях, методологический инструментарий, позволяющий осуществлять соответствующую работу. Таким образом, причины, по которым ЗОУИТ, де-факто, не учитывается в расчетах как сложный, многосоставной фактор формирования стоимости, лежат в следующих проблемных областях:

- недостаточность необходимых ценовых данных (в том числе и временных рядов, позволяющих проводить оценку на основании длинных промежутков наблюдений);
- недостаточная систематизация методических подходов, позволяющих учитывать ЗОУИТ как фактор формирования стоимости, а также, вероятно, и недостаточная стандартизация соответствующих подходов, в результате чего ГБУ в процессе оценки делают выбор в пользу

предотвращения риска занижения стоимости объекта, и, таким образом, потенциального занижения налоговой базы.

Указанные проблемы создают предпосылки для развития соответствующих исследований относительно влияния ЗОУИТ на рыночную и кадастровую стоимость. Некоторые публикации в указанном направлении проанализированы в главах 1 и 2 работы, но, очевидно, изучение проблемы требует дальнейшего углубления, расширения, систематизации, в том числе путем дифференциации по видам ЗОУИТ (с учетом проведенного ранее анализа, очевидно, что степень и характер влияния на кадастровую стоимость, например, охранных зон газопроводов существенно отличается от таковой применительно к охранным зонам памятников архитектуры и т.д.).

Вместе с тем, как отмечено ранее, развитие методов и подходов к массовой оценке с учетом ЗОУИТ потенциально может быть достаточно долгосрочным процессом, в то время как процесс оспаривания кадастровой стоимости является регулярным процессом и должен предусматривать возможность использования результатов индивидуальной оценки объектов. В данной связи в Методических указаниях в разделе IV, п. 49 перечислены допустимые случаи проведения индивидуальных расчетов:

«49. Индивидуальный расчет применяется при определении кадастровой стоимости в следующих случаях:

1) *необходимости определения стоимости типового (эталонного) объекта недвижимости с заданными характеристиками, относительно которого будет моделироваться стоимость объектов недвижимости;*

2) *необходимости определения стоимости конкретных объектов недвижимости с целью обеспечения достаточной информации о рынке (сегменте рынка) объектов недвижимости;*

3) *невозможности расчета с применением моделирования стоимости, в том числе статистической обработки сведений об объектах недвижимости, в силу недостаточности информации о рынке (сегменте рынка) объектов недвижимости» [93];*

4) «необходимости определения кадастровой стоимости нетиповых объектов недвижимости» [93].

Список потенциальных оснований для использования индивидуальной оценки со стороны ГБУ направлен на:

- дальнейшее развитие практики массовой оценки (оценка эталонного объекта или сбор информации о сегменте рынка).

- необходимость учитывать случаи, когда использование методов массовой оценки невозможно (в виду либо недостаточности ценовой информации, либо уникальности и нетипового характера оцениваемого объекта недвижимости). В целом данный список оснований для проведения индивидуального расчета кадастровой стоимости согласуется с ранее описанными ограничениями, которые характерны для методов массовой оценки, и позволяет говорить о том, что дальнейшее развитие методов и подходов заложено законодателем, и принципиально возможно. Кроме того, присутствует возможность и принципиальная методологическая связь результатов индивидуальной и массовой оценки (как в том случае, когда оцениваемый объект принимается как эталонный, так и в том случае, когда он дополняет существующую информацию о сегменте рынка недвижимости). Последнее также указывает на возможность дальнейшего совершенствования подходов массовой оценки с учетом результатов индивидуальной.

Важным элементом кадастровой оценки с использованием индивидуального расчета является вид использования объекта, в частности, в п. 50 Методических указаний в данном отношении указано следующее:

«50. Индивидуальный расчет осуществляется исходя из вида использования оцениваемого объекта. В случае если имеются основанные на конкретных фактах основания полагать, что вид использования объекта недвижимости изменится (учет будущего развития за счет изменения вида использования), если такое изменение юридически разрешено и это изменение приведет к более высоким доходам от использования данного объекта или его

продажи (отчуждения), *необходимо учитывать это при составлении моделей определения кадастровой стоимости такого объекта»* [93].

Законодатель, таким образом, предусматривает возможность учета в модели расчета возможного изменения использования ЗУ, в случае будущего увеличения доходов от его эксплуатации. При этом применительно к ЗОУИТ в значительной доле случаев приходится скорее говорить о потенциальном снижении доходов в связи с введением ЗОУИТ. Данный факт можно интерпретировать как признак того, что ГБУ в оценке кадастровой стоимости, прежде всего, ориентируются на поддержание на должном уровне показателей кадастровой стоимости как базы расчета налога на недвижимость и увеличения поступлений от него. При этом данный пункт не содержит и прямого запрета на возможное изменение вида использования в том случае, если его изменение приведет к снижению доходов. Данная оговорка важна, прежде всего, в тех случаях, когда введение ЗОУИТ приводит к изменению наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости с потенциально более доходного варианта на менее доходный (в рассмотренном ранее примере, когда введение охранной зоны газопровода привело к необходимости оценки части ЗУ, исходя из сельскохозяйственного использования).

Иные особенности индивидуального расчета кадастровой стоимости далее конкретизированы в пп. 51-53. В данном случае нет необходимости детального рассмотрения содержания каждого из них, однако укажем основные моменты:

- необходимость исключения вклада предпринимательской деятельности «для объектов, стоимость которых преимущественно формируется за счет предпринимательской деятельности» [93] (п. 51 Методических указаний);

- необходимость оценки ЗУ, являющихся частью единого производственно-технологического комплекса, и принцип оценки индивидуальных ЗУ, исходя из их вклада в генерирование общего дохода

производственно-технологического комплекса (п. 52 Методических указаний);

- необходимость оценки сооружений с использованием затратного подхода (п. 53 Методических указаний);

С точки зрения исходных данных для «моделирования при индивидуальном расчете кадастровой стоимости, законодатель допускает использование иных оценок (п. 54 Методических указаний), в частности:

- отчетов об определении рыночной стоимости» [93];
- заключений экспертов, подготовленных в ходе судопроизводства.

«Использование результатов иных оценок (в частности, в целях повышения достоверности результатов определения кадастровой стоимости) предусматривает проведение обязательной индексации на дату определения кадастровой стоимости» [32] (хотя при этом не указывается источник индекса – базы для расчета для индексации).

Таким образом, Методические указания с точки зрения учета ЗОУИТ как фактора формирования стоимости допускают использование как методов массовой оценки, так и корректировки в рамках индивидуального расчета кадастровой стоимости с учетом публично-правовых ограничений, которые должны включать как рекомендации по совершенствованию методологии массовой оценки, так и рекомендации по проведению индивидуальной оценки (как в случае оценки со стороны ГБУ, так и независимыми оценщиками, осуществляющими оценку по заказу правообладателя).

Применительно к массовой оценке существует достаточно развитый методологический инструментарий позволяющий осуществлять оценку с использованием корреляционно-регрессионных методов, методов кластерного анализа и инструментария нейросетевого моделирования. Для оценки влияния ЗОУИТ на рыночную и кадастровую стоимость ключевым аспектом является доступ к рыночным данным, которые позволят установить связь между ЗОУИТ и стоимостью недвижимости и должны содержать достаточное количество верифицированных ценовых наблюдений, состоящих

из относительно однородных по основным ценообразующим параметрам объектов, но отличающихся наличием или отсутствием ограничений в виде ЗОУИТ. Учитывая неоднородность развития рынка недвижимости по регионам и частую недоступность достаточного количества верифицированных рыночных данных для проведения исследования, с практической точки зрения сложно реализовать общее исследование, которое могло бы учесть влияние всех видов ЗОУИТ на рыночную и кадастровую стоимость объектов недвижимости. В связи с последним, более перспективным подходом для дальнейшего развития методов массовой оценки применительно к оценке ЗОУИТ могут стать дифференцированные по видам ЗОУИТ относительно узкие статистические исследования влияния ЗОУИТ на рыночную и кадастровую стоимость (как региональные, так и кросс-региональные).

Общие принципы таких исследований сформулированы ранее в параграфе 2.3 как необходимость обеспечения прозрачности, реплицируемости, валидируемости, информационной достаточности, осуществимости и системности, исходя из чего можно сформулировать наиболее общий алгоритм анализа и оценки влияния ЗОУИТ на рыночную и кадастровую стоимость корпоративных ЗУ с использованием методов и подходов массовой оценки:

- 1) сбор однородной выборки рыночных данных, содержащих сведения как об объектах недвижимости, подпадающих под ограничения, связанные с ЗОУИТ, так и без таковых, но сравнимые по другим характеристикам (сегмент рынка недвижимости, местоположение и др.);

- 2) очистка и подготовка данных, ввод фиктивных переменных. В случае с изолированной оценкой только одного вида ЗОУИТ возможно ограничиваться вводом только одной фиктивной переменной, отражающей наличие соответствующего ЗОУИТ (например, 0 – отсутствие ЗОУИТ, 1 - наличие ЗОУИТ);

- 3) выбор и описание методологии проведения исследования (в частности, рассмотренные ранее корреляционно-регрессионный анализ, кластерный анализ, методы нейросетевого моделирования и др.);
- 4) проведение расчетов, определение параметров уравнений (в случае с корреляционно-регрессионным анализом), кластеров (в случае с ДППМ), обучение модели (в случае с нейросетевым моделированием);
- 5) определение статистической значимости модели в целом и отдельных фиктивных переменных, относящихся к ЗОУИТ;
- 6) формулировка выводов относительно влияния ЗОУИТ на рыночную и кадастровую стоимость с учетом статистической значимости модели в целом и отдельных переменных, а также определение границ применимости модели.

Учитывая неоднородный характер доступности достоверных рыночных данных с таким специфическим ценообразующим фактором как ЗОУИТ (такой признак не всегда содержится в открытых базах данных даже в случае наличия соответствующих публично-правовых ограничений), первый этап представляется наиболее сложным с точки зрения практической реализации. Возможность массовой оценки влияния ЗОУИТ, таким образом, сильно зависит от уровня развития соответствующих баз данных и соответствующих сегментов рынка и может потребовать существенных временных и иных затрат на сбор, обработку и подготовку информации для проведения исследования.

В данных условиях, последовательное совершенствование методических и практических подходов к оценке с учетом ЗОУИТ может занять довольно значительное время (даже на примере зарубежных исследований прослеживается тенденция к использованию массивов данных за значительные промежутки времени). Указанный фактор, в свою очередь, диктует необходимость использования и совершенствования не только подходов массовой оценки ЗУ, но и применения и «обобщения подходов индивидуальной оценки ЗУ с учетом ЗОУИТ. Последнее необходимо как для



оценки отдельных корпоративных ЗУ с учетом ЗОУИТ, так и для накопления достоверной информации по объектам-аналогам» [32] для массовой оценки в соответствии с Методическими указаниями, как указано ранее.

Индивидуальный подход к учету влияния ЗОУИТ как на рыночную, так и на кадастровую стоимость корпоративных ЗУ предполагает, что нахождение объекта в зоне с особыми условиями территорий тем или иным образом сказывается:

- на потребительских характеристиках ЗУ, снижая тем самым спрос со стороны потенциальных рыночных покупателей и, таким образом, стоимость объекта (например, снижение стоимости в связи с повышенным уровнем шума);

- на перспективах извлечения доходов собственником, например, в связи с ограничением плотности застройки, этажности и прочее, снижением доступной для застройки площади ЗУ, запрета на застройку, что приводит к невозможности извлечения доходов в варианте разрешенного использования корпоративного ЗУ;

- создает дополнительные расходы для правообладателя, например, при необходимости осуществления водоохранных мероприятий при нахождении в водоохраных зонах и пр.

Перечисленные факторы влияния могут действовать совместно, таким образом, накладывая ограничения на всю триаду прав, составляющих право собственности: права пользования, владения и распоряжения объектом. Исходя из этого, а также из того факта, что расчет рыночной и кадастровой стоимости производится исходя из НЭИ ЗУ, порядок шагов при индивидуальной оценке влияния ЗОУИТ на рыночную и кадастровую стоимость можно определить следующим образом:

- 1) определение НЭИ ЗУ без учета ЗОУИТ, расчет рыночной (кадастровой) стоимости;

2) определение конфигурации границ ЗОУИТ по отношению к границам ЗУ, определение «изрезанности» ЗУ вследствие нахождения в зоне действия ЗОУИТ;

3) анализ влияния нахождения ЗУ в границах ЗОУИТ на НЭИ части объекта, попадающей в границы действия ЗОУИТ (в рассмотренном ранее примере для ЗУ с разрешенным использованием под коммерческую жилую застройку, наиболее близкое использование с учетом запрета на застройку – сельскохозяйственное);

4) расчет рыночной стоимости части ЗУ, попадающей в границы действия ЗОУИТ в варианте наилучшего и наиболее эффективного использования, соответствующего действию ЗОУИТ;

5) расчет иных расходов, связанных с нахождением ЗУ в ЗОУИТ (например, расходов, связанных с водоохранными мероприятиями);

6) расчет рыночной и кадастровой стоимости с учетом как влияния НЭИ ЗУ, так и дополнительных расходов, связанных с нахождением в ЗОУИТ.

Очевидно, что в зависимости от варианта НЭИ ЗУ и результирующей стоимости без учета ЗОУИТ, существенно может меняться и возможная корректировка на ЗОУИТ. Так, ЗУ, соответствующие по параметрам наиболее продуктивной с коммерческой точки зрения многоэтажной жилой застройке и попадающие в зону действия запрета на застройку в охранных зонах газопроводов высокого давления, оцениваемые, в связи с этим, по сельскохозяйственному назначению, должны быть скорректированы на наибольшую величину (потенциально до 80%). В то же время, объекты сельскохозяйственного назначения при аналогичных ограничениях могут не подвергаться падению стоимости вследствие несущественного влияния ЗОУИТ на их НЭИ.

Обобщая анализ, проведенный в параграфе 3.1, следует отметить, что последовательное развитие, обобщение и систематизация подходов как массовой, так и индивидуальной оценки корпоративных ЗУ с учетом ЗОУИТ может способствовать устранению недостатков действующих методик оценки

и практического опыта их применения. Последнее, однако, не отменяет возможности применения более общих корректировок (в частности, при необходимости экспресс-оценки потенциального влияния на рыночную и кадастровую стоимость) на основе обобщения как российского, так и международного опыта. В следующем параграфе 3.2 приводится обобщенный анализ возможных диапазонов корректировок как на основе российских, так и зарубежных исследований публично-правовых ограничений, аналогичных ЗОУИТ.

### **3.2 Обоснование размера корректировок при расчете стоимости корпоративных земельных участков с учетом зон с особыми условиями использования территорий**

Расчет возможных корректировок к рыночной и кадастровой стоимости может производиться на основе подходов массовой оценки либо индивидуальным способом.

Перед тем как перейти непосредственно к рассмотрению возможных размеров (или диапазонов) корректировок следует отметить особенности ЗОУИТ, которые необходимо учитывать при их разработке и последующем применении, в частности:

- 1) специализированная регулятивная база. Градостроительный кодекс определяет лишь общий перечень ЗОУИТ и требования к их установлению, однако конкретные параметры ЗОУИТ и их особенности устанавливаются отдельными законодательными актами и ведомственными и отраслевыми нормами. Перечень только основных документов составляет несколько десятков источников, приведен в приложении А. Данная особенность затрудняет разработку единого стандартизированного подхода к оценке возможного влияния ЗОУИТ на рыночную и кадастровую стоимость;
- 2) градация внутри ЗОУИТ. Многие отраслевые нормы, относящиеся к отдельным ЗОУИТ, устанавливают дополнительные подвиды зон или

ограничений, отличающихся еще более или менее строгим ограничением (например, в зависимости от близости к газопроводам высокого и низкого давления может быть установлен полный запрет на осуществление строительства, либо существенно ограничен по согласованию с эксплуатантом объекта);

3) отсылочный характер ограничений. Ведомственные и отраслевые нормы могут устанавливать общие параметры ограничений, в то время как конкретные параметры устанавливаются по результатам согласований с «зоуитариями» (например, владельца автодороги, собственника газопровода и прочее).

Следует также отметить особенности ЗОУИТ, которые необходимо учитывать при их разработке и последующем применении, в частности, как отмечается в работе [54], применительно к возможным сценариям влияния ЗОУИТ на стоимость в зависимости от конфигурации ЗУ и зоны, входящей в ЗОУИТ, возможны следующие основные варианты:

- введение ЗОУИТ приводит к уменьшению предельно допустимой максимальной площади застройки всего оцениваемого ЗУ;
- площадь ЗУ, попадающая непосредственно в ЗОУИТ, не уменьшает площадь застройки, но при этом ЗОУИТ не делит территорию участка, разрешенную под застройку, на отдельные части (границы ЗОУИТ проходят «по краю» участка);
- площадь ЗУ под ЗОУИТ не уменьшает площадь застройки, но ЗОУИТ при этом делит территорию участка, разрешенную под застройку, на отдельные не связанные между собой части;
- расположенные в границах ЗОУИТ наземные или надземные сооружения создают препятствия для эксплуатации всей территории ЗУ (в частности, расположение опор ЛЭП, колодцев, трубопроводов на опорах, измерительные пункты и пр.).

В зависимости от того варианта, к которому относится ЗОУИТ, меняется и порядок расчета, однако наиболее существенное влияние на рыночную

и кадастровую стоимость, как правило, оказывают ЗОУИТ, которые приводят к уменьшению предельно допустимой площади застройки всего оцениваемого ЗУ. В проведенном ниже анализе с использованием сравнительного и доходного подходов в первую очередь рассмотрены именно такие варианты в силу того, что остальные могут быть путем корректировок и применением соответствующих коэффициентов (с определенными допущениями) приведены именно к варианту с ограничением предельной (или максимальной) площади застройки.

Для анализа с использованием сравнительного подхода выбран ЗУ, полностью попадающий в охранную зону магистрального газопровода [135]. Ввиду небольшого количества объектов с доступной ценовой информацией, где явным образом указано наличие соответствующих видов ограничений (на момент осуществления анализа в базах ЦИАН, Авито, Яндекс.Недвижимость такие объекты практически отсутствовали), наличие объекта, полностью попадающего в зону магистрального газопровода, помогло изолировать действие данного фактора на возможную цену объекта.

В качестве метода сравнительного анализа выбрано построение линейной регрессии, для чего собрана информация по ЗУ, максимально близким территориально к оцениваемому объекту (все объекты находятся в границах территориального образования: Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Дурькино). С учетом доступной информации, анализ проводился с введением как фиктивной, так и категориальных переменных для ЗУ с различным разрешенным использованием. В качестве зависимой переменной выбрана не стоимость ЗУ, но доля от максимальной стоимости из расчета на одну сотку в анализируемой выборке. Выбор зависимой переменной обусловлен необходимостью понять, как попадание в зону ЗОУИТ может повлиять на стоимость: будет ли она расти или снижаться по сравнению с максимальным значением в выборке. Также важно определить, насколько значительными могут быть эти изменения и возможный размер корректировки. Перечень и описание переменных для

проведения корреляционно-регрессионного анализа приведен в таблице 7, информация по объектам-аналогам – в приложении Б.

Таблица 7 – Переменные для проведения корреляционно-регрессионного анализа

Наименование переменной	Описание переменной
Переменная X 1	Площадь, соток
Переменная X 2	Фиктивная переменная – наличие ЗОУИТ
Переменная X 3	Расстояние до МКАД, км
Переменная X 4	Категориальная переменная – разрешенное использование
Переменная X 5	Категориальная переменная – коммуникации
Y	Зависимая переменная – доля от максимальной цены

Источник: составлено автором по материалам [96].

Кодированные значения для всех параметров как оцениваемого объекта, так и объектов-аналогов приведены в таблице 8.

Таблица 8 – Требования к раздельному учету обременений (ограничений) в Методических указаниях

ID объекта	Переменная X 1	Переменная X 2	Переменная X 3	Переменная X 4	Переменная X 5	Y	Стоимость за сотку, рублей
291176707	6,0	0	26	2	2	0,29	170 000
292663682	6,5	0	28	3	1	0,50	292 308
289910452	6,5	0	25	3	1	0,51	300 000
291115062	6,0	0	26	3	1	0,79	458 333
289438621	6,0	0	35	2	3	1,00	583 333
277079693	6,5	0	26	3	1	0,82	476 154
292711464	420,0	0	27	1	0	0,04	22 619
293766425	538,0	0	26	3	3	0,11	64 684
Оцениваемый объект	7	1	26	3	0	0,20	114 143

Источник: составлено автором по материалам [96].

С учетом небольшого количества доступной рыночной информации в районе расположения оцениваемого ЗУ, в качестве объектов-аналогов для анализа выбраны ЗУ различного назначения, при этом значение градации категориальной переменной, соответствующей разрешенному использованию установлено, исходя из предположения об убывании влияния соответствующей категории на стоимость ЗУ (максимальное значение для

ИЖС, минимальное – для ЗУ фермерских хозяйств). Более подробно градация балльной оценки по данной переменной приведена в таблице 9.

Таблица 9 – Категориальная переменная – вид разрешенного использования

Разрешенное использование	Балльная оценка
Индивидуальное жилищное строительство	3
Личное подсобное хозяйство	2
Садоводство	2
Фермерское хозяйство	1

Источник: составлено автором.

Наличие коммуникаций также учтено путем введения соответствующей категориальной переменной по аналогичной с предыдущей категориальной переменной логике – максимальное значение категориальной переменной соответствует максимальному количеству коммуникаций (электричество, водоснабжение, газ, канализация), минимальное – зарезервировано для объектов, где сведения либо не указаны, либо явным образом указано на отсутствие коммуникаций.

Более подробно сведения по данной категориальной переменной приведены в таблице 10.

Таблица 10 – Категориальная переменная – наличие коммуникаций

Коммуникации	Балльная оценка
Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	3
Электричество, Водоснабжение, Канализация	2
Электричество, Газ	1
Нет / не указано	0

Источник: составлено автором.

Наличие ЗОУИТ (в данном случае – охранный зона газопровода) моделируется введением соответствующей фиктивной переменной  $X_2$  – наличию ЗОУИТ соответствует ее значение равное 1, отсутствию – 0. Оценка коэффициентов корреляции для проведенного анализа приведены в таблице 11.

Таблица 11 – Результаты анализа – коэффициенты корреляции

Регрессионная статистика	Значение
Множественный R	0,92
R-квадрат	0,85
Нормированный R-квадрат	0,59
Стандартная ошибка	0,22
Наблюдения	9

Источник: составлено автором.

Оценка коэффициентов уравнения, t-статистики и p-значений, исходя из уровня значимости 5%, приведены в таблице 12.

Таблица 12 – Результаты корреляционно-регрессионного анализа и оценка коэффициентов

Переменные	Коэффициенты	Стандартная ошибка	t-статистика	P-Значение
Y-пересечение	-1,761	1,245	-1,414	0,252
Переменная X 1	-0,001	0,000	-1,646	0,198
Переменная X 2	-0,490	0,279	-1,755	0,178
Переменная X 3	0,070	0,039	1,824	0,166
Переменная X 4	0,208	0,149	1,401	0,256
Переменная X 5	-0,055	0,107	-0,511	0,645

Источник: составлено автором.

Проведенный анализ демонстрирует существенное влияние фиктивной переменной соответствующей ЗОУИТ на стоимость ЗУ (максимально негативное из всех переменных на уровне -0,49 от максимальной стоимости из расчета на сотку площади ЗУ).

Множественный коэффициент корреляции при этом составляет 0,92, что демонстрирует тот факт, что вариация зависимой переменной в значительной степени объясняется вариацией влияющих переменных.

Вместе с тем, оценка статистической значимости по сравнению с выбранным значением (5%) не соблюдается.

Тем не менее, проведенный анализ показывает следующее:

- используя фиктивную переменную, можно оценить влияние ЗОУИТ на стоимость ЗУ и показать, что это влияние имеет существенный негативный характер;



- улучшение параметров статистической оценки (в том числе оценка «статистической значимости как уравнения в целом, так и отдельных коэффициентов») [32] возможна, но требует большего количества качественных очищенных рыночных данных.

Очевидным недостатком сравнительного подхода, таким образом, является ограниченность рыночных данных, позволяющих изолировать действие данного ценообразующего фактора.

Кроме того, оценка влияния ЗОУИТ может проводиться по конкретному виду ЗОУИТ, что диктует необходимость проведения соответствующих исследований для каждого вида ЗОУИТ, что не всегда доступно, в том числе, исходя из ограниченности рыночных данных.

Исходя из вышеприведенного, более прямым и потенциально более надежным подходом к «оценке влияния ЗОУИТ на стоимость ЗУ является применение доходного подхода» [32] к оценке ЗУ (RLV, Residual Land Value или остаточной стоимости ЗУ).

Согласно принципу остаточной продуктивности земли, зданиям и сооружениям, которые были построены путем инвестирования капитала, трудовых ресурсов и управленческих усилий, уделяется приоритет при распределении доходов. Весь доход, который остается после того, как все затраты на привлечение других факторов производства были покрыты, приписывается ЗУ.

Для целей анализа с использованием данного метода выбран необремененный ЗОУИТ земельный участок, что, однако, не исключает проведения гипотетического анализа влияния ЗОУИТ – через сокращение доступной для застройки доли ЗУ, в том числе с проведением анализа чувствительности, предполагающего различные варианты и конфигурации ЗОУИТ.

Параметры ЗУ, стоимости застройки и цен реализации недвижимости (в целях анализа предполагается НЭИ в виде застройки объектами многоквартирного жилья) приведены исходя из данных Единого реестра застройщиков [136].

Данные по стоимости реализации жилья рассчитаны на основании открытых источников (ЦИАН) по стоимости жилья в районе расположения ЗУ. Полученные исходные данные приведены в таблице 13.

Таблица 13 – Параметры ЗУ, стоимости застройки и цены реализации недвижимости

Показатель	Значение
Площадь ЗУ, кв. м	12 207,0
Средневзвешенная стоимость строительства, руб. / кв. м	74 796,0
Средневзвешенная стоимость реализации, руб. / кв. м	98 264,1

Источник: составлено автором по материалам [136].

В соответствии с генеральным планом застройки ЗУ допускается строительство жилья, исходя из параметров предельного процента застроенности ЗУ и этажности, приведенных в таблице 14.

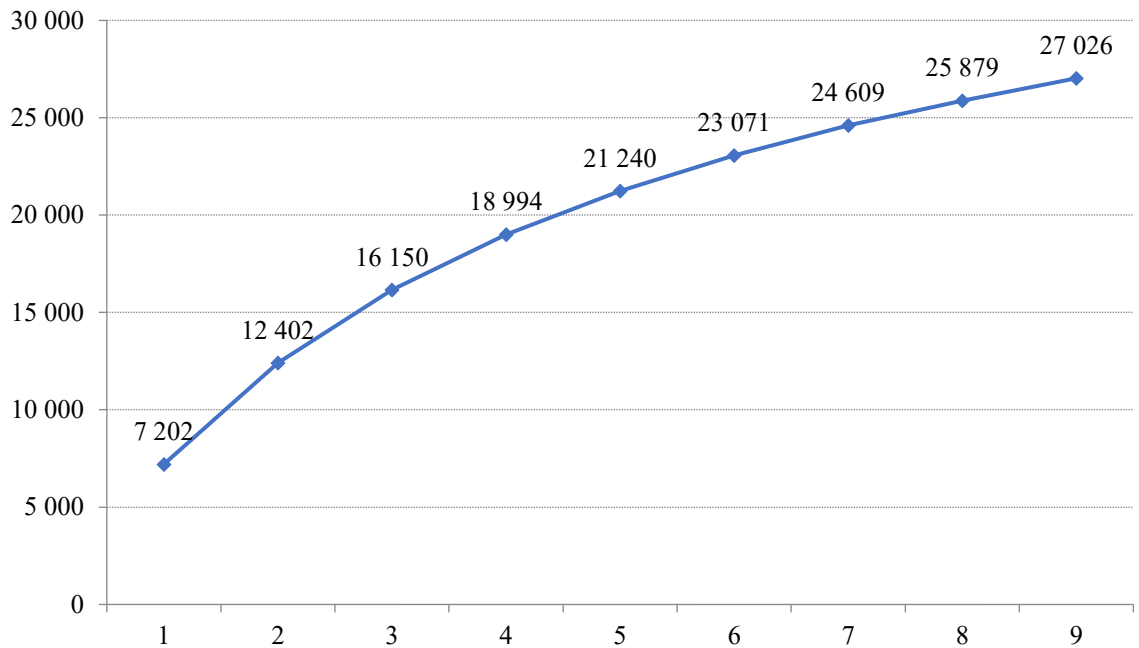
Таблица 14 – Параметры ЗУ, этажность и максимальный процент застроенности

Наименование ВРИ	Этажность	Максимальный процент застройки
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	1	59,0
	2	50,8
	3	44,1
Среднеэтажная жилая застройка	4	38,9
	5	34,8
	6	31,5
	7	28,8
	8	26,5
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	9	24,6

Источник: составлено автором по материалам [136].

Необходимо отметить, что с ростом этажности процент максимальной застроенности снижается, что приводит к эффекту нелинейного роста максимально допустимой общей площади строительства, как показано на рисунке 2. (На рисунках 2, 3, 4 у оси абсцисс размерность в этажах, а у оси ординат – в квадратных метрах.)

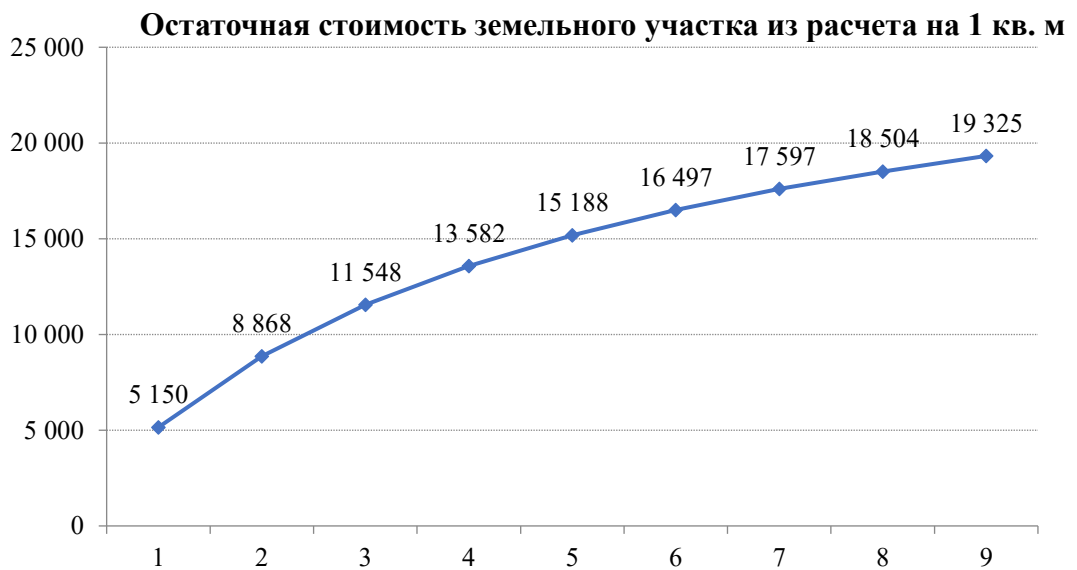
### Максимальная общая площадь в зависимости от этажности



Источник: составлено автором.

Рисунок 2 – Максимальная общая площадь в зависимости от этажности

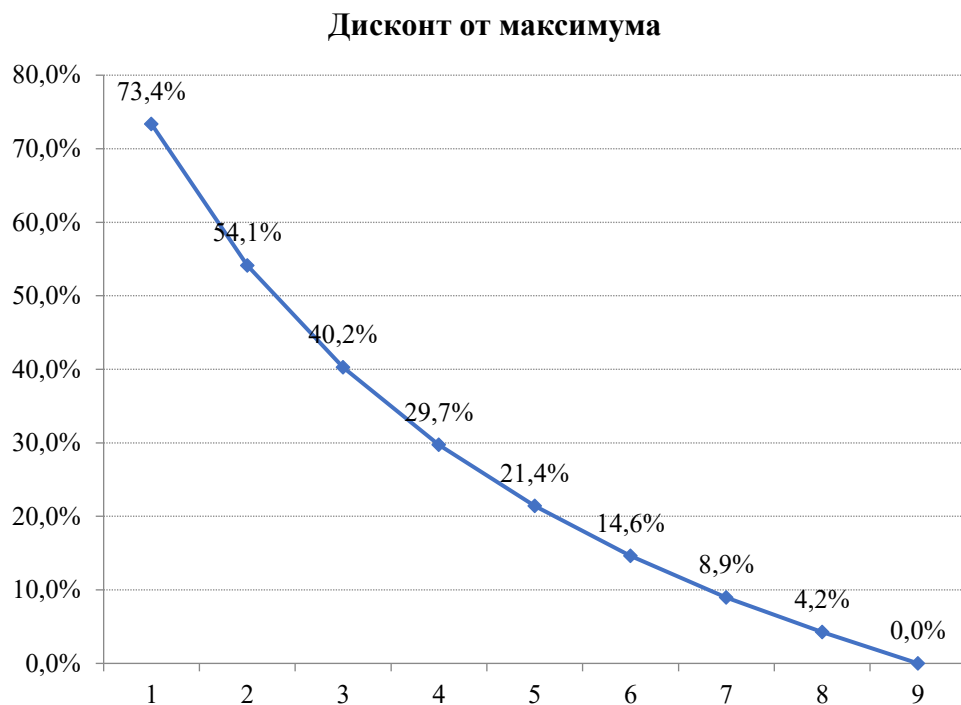
Аналогично, при прочих равных условиях, нелинейно изменяется и остаточная стоимость ЗУ в зависимости от этажности, как показано на рисунке 3.



Источник: составлено автором.

Рисунок 3 – Остаточная стоимость ЗУ в зависимости от этажности

Соответственно, если ЗОУИТ предполагает ограничение этажности (например, в силу расположения в зоне аэропорта), в то время как в силу рыночных условий (например, уровня поглощения площадей рынком) и преимущественной плотности застройки в районе расположения ЗУ непосредственно за пределами ЗОУИТ допускается строительство до девяти этажей, дисконт, в зависимости от разрешенной этажности, будет существенно меняться (от 0% при максимальной этажности до 73,4%) при этажности в 1 этаж, как показано на рисунке 4.



Источник: составлено автором.

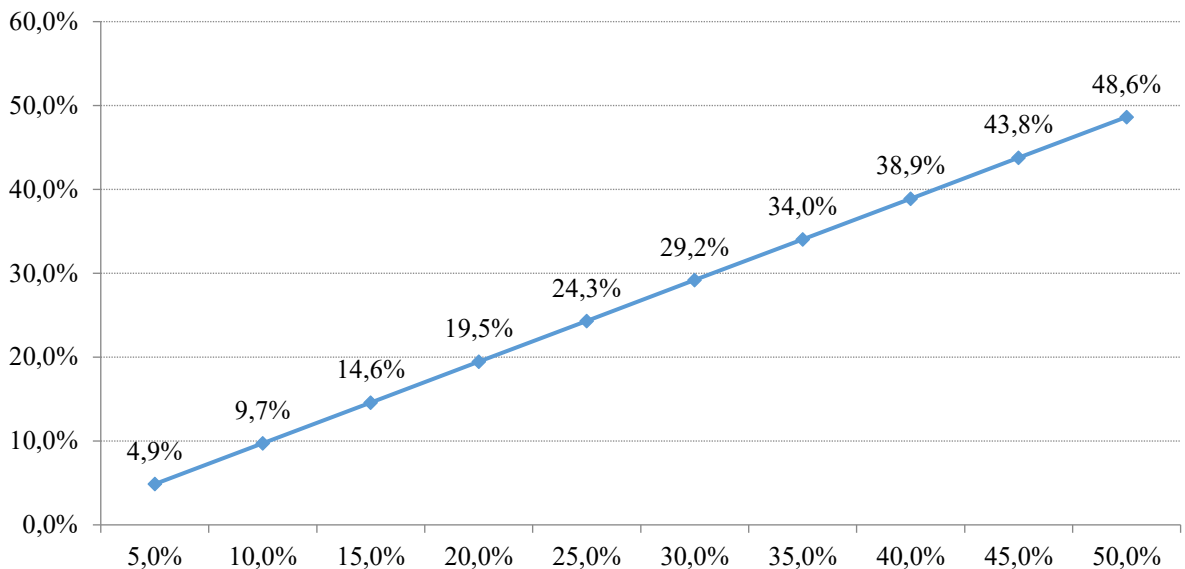
Рисунок 4 – Зависимость дисконта от максимальной стоимости в зависимости от этажности

Вместе с тем, при снижении допустимой площади застройки, но без изменения параметров этажности зависимость от доли ЗОУИТ в общей площади ЗУ является линейной, что видно на рисунке 5. С учетом того, что анализ проведен исходя из предположения, что влияние ЗОУИТ на стоимость части ЗУ не приводит к нулевой рыночной стоимости (указанная часть ЗУ оценивалась сравнительным подходом, исходя из сельскохозяйственного использования), влияние ЗОУИТ на стоимость пропорционально доле ЗОУИТ

в общей площади, но несколько меньше чем доля ЗОУИТ в общей площади. Так, при доле ЗОУИТ в 50% дисконт составляет около 48,6%.

Указанная разница, в свою очередь, зависит от соотношения стоимости ЗУ из расчета на единицу площади в варианте НЭИ (в данном случае жилого строительства максимальной плотности) и альтернативного разрешенного использования, исходя из которого происходит оценка части ЗУ в зоне действия ЗОУИТ (в данном случае сельскохозяйственного использования).

#### Дисконт от максимума



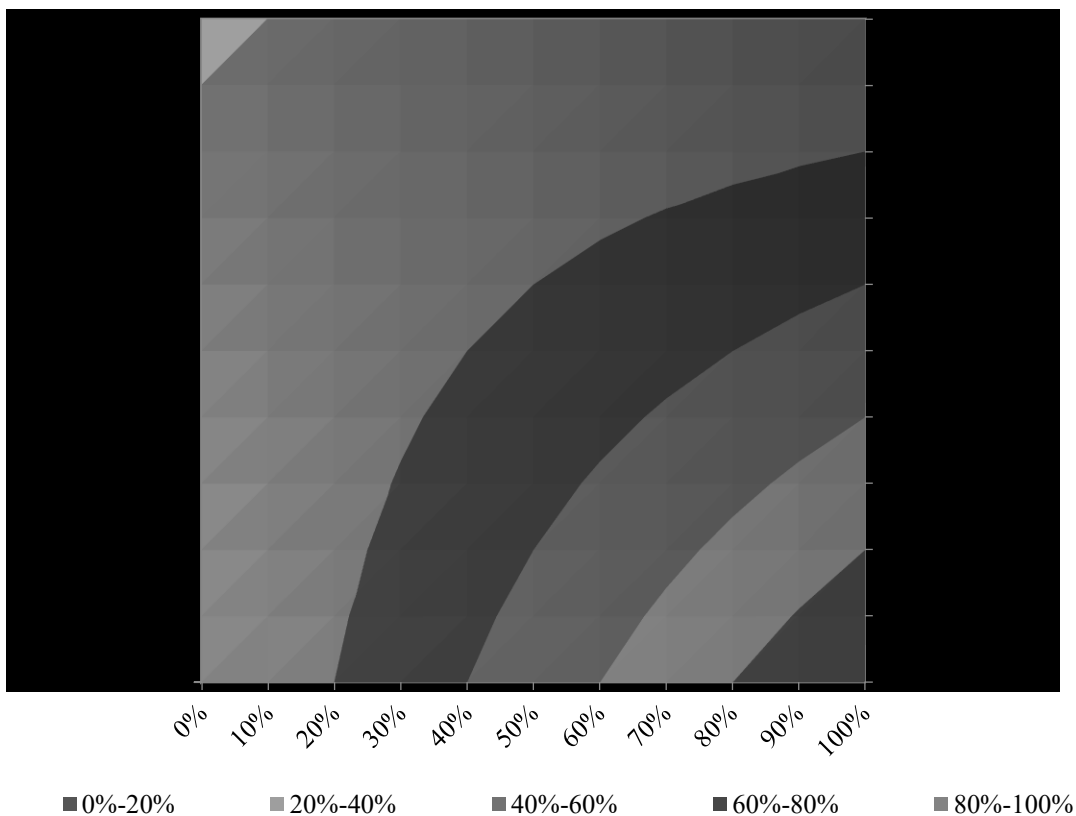
Источник: составлено автором.

Рисунок 5 – Дисконт от максимума в зависимости от доли ЗОУИТ в общей площади ЗУ

Полученный результат позволяет произвести дополнительный анализ, учитывающий оба фактора: доля ЗОУИТ в общей площади и дисконт к стоимости по сравнению с вариантом ННЭИ, как показано на рисунке 6.

Расчеты остаточной стоимости ЗУ более подробно приведены в приложении 3, данные расчета чувствительности к доле ЗОУИТ в общей площади и влияния ЗОУИТ на стоимость по сравнению с НЭИ приведены в приложении 4. Следует также отметить, что возможность детализировать

анализ до доли ЗОУИТ в общей площади ЗУ и соотношения удельной стоимости земли в варианте НЭИ и в ЗОУИТ может быть полезной как при проведении детального, так и экспресс-анализа, например, с использованием Матрицы оценки сервитутов и ограничений приведенной в таблице 5, параграфа 2.1, или иных усредненных или укрупненных корректировок рыночной и кадастровой стоимости, в том числе, для предварительной оценки воздействия ЗОУИТ на рыночную и кадастровую стоимость ЗУ.



Источник: составлено автором.

Рисунок 6 – Скидка в зависимости от доли ЗОУИТ в земельном участке и размере дисконта

### **3.3 Комплексный метод стоимостной оценки корпоративных земельных участков с учетом зон с особыми условиями использования территорий и научно-практических рекомендаций по его применению**

«Разработка метода корректировки стоимости корпоративных ЗУ с учетом ЗОУИТ, таким образом, должна предложить практически

реализуемый механизм оценки влияния ЗОУИТ на рыночную и кадастровую стоимость с учетом доступной информации и с четким пониманием ограничений применимости полученного результата. С точки зрения основных подходов к оценке ЗУ, наиболее применимыми для данных задач представляются сравнительный и доходный подходы (метод остаточной стоимости, приходящейся на ЗУ после завершения проекта девелопмента, так называемый, RLV или Residual Land Value)» [32].

«Наиболее перспективным, при наличии соответствующих рыночных данных, представляется использование уравнений регрессии, учитывающих ЗОУИТ путем введения фиктивной переменной-предиктора, равной 1, при наличии ЗОУИТ, и 0 – при отсутствии.

При индивидуальной оценке ЗУ рекомендуется использовать оба подхода с последующим их взвешиванием и применением весов, соответствующих надежности получаемых результатов (например, при высокой статистической значимости как уравнения в целом, так и отдельных коэффициентов, больший вес целесообразно придать сравнительному подходу).

При этом статистический метод оценки влияния ЗОУИТ может применяться и при массовой оценке для разработки корректировочных коэффициентов на различные виды ЗОУИТ, для чего на первом этапе необходим выбор максимально широкого перечня аналогов.

Выбор зависимой переменной в виде удельной стоимости либо доли от средней или максимальной удельной стоимости, зависит от целей оценки:

- для оценки индивидуальной стоимости целесообразно выбирать удельную стоимость;
- для определения возможного размера корректировки по отношению к группе объектов при массовой оценке – долю от средней или максимальной цены в выборке.

При прочих равных условиях, в случае индивидуальной оценки с использованием методов корреляционно-регрессионного анализа,

целесообразно в качестве зависимой переменной использовать средние удельные показатели стоимости» [32].

Это позволяет оценивать стоимость корпоративных ЗУ с учетом ЗОУИТ непосредственно путем подстановки его параметров в уравнение регрессии и предлагать возможную корректировку кадастровой стоимости путем сравнения с результирующей рыночной стоимостью.

«Оценка влияния ЗОУИТ на стоимость корпоративных ЗУ при этом не всегда возможна с использованием сравнительного подхода с учетом ограниченности рыночных данных, содержащих как объекты с фактором ЗОУИТ, так и без такового. В этом случае целесообразно применение доходного подхода путем расчета остаточной стоимости ЗУ с учетом того, что данные для расчета (стоимость строительства, стоимость реализации недвижимости и другое) часто более доступны, чем стоимость ЗУ» [32].

Затратный подход не используется для проведения оценки участков земли, земля не может быть оценена согласно затратам, необходимым на ее замещение либо воспроизводство, так как не является рукотворным продуктом, а следовательно воспроизведение ее на физическом уровне невозможно. Исключением является создание искусственных полуостровов и островов.

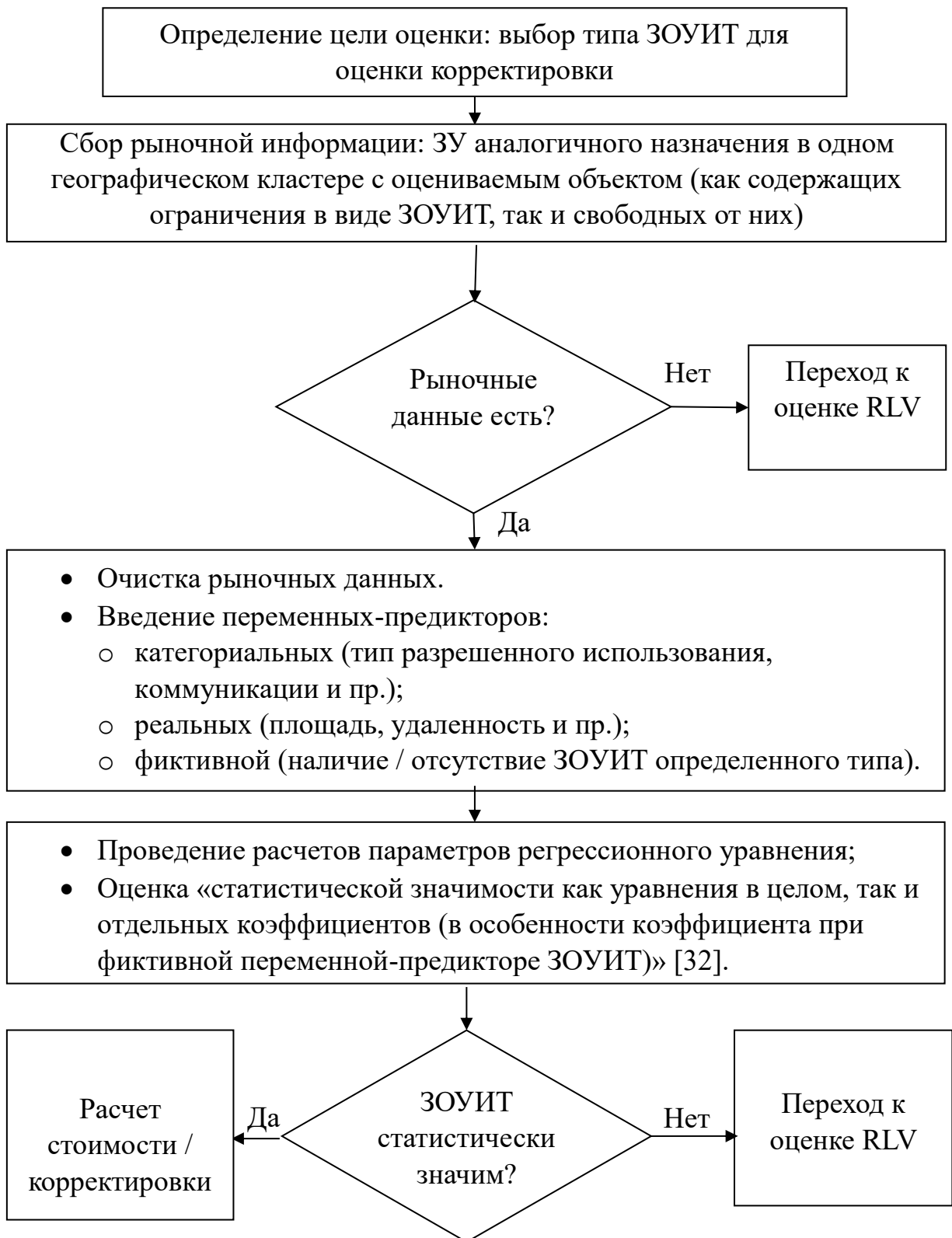
Поэтому «итоговая стоимость равна сумме взвешенных результатов оценки, полученных только с использованием сравнительного и доходного подходов или одного из этих подходов, когда другой неприменим» [32].

Общий порядок шагов при реализации сравнительного подхода с использованием корреляционно-регрессионного анализа и моделирования представлен на рисунке 7.

Общий порядок шагов при реализации доходного подхода представлен на рисунке 8.

Общая последовательность шагов комплексного метода стоимостной оценки корпоративных ЗУ с использованием двух подходов представлена на рисунке 9.





Источник: составлено автором.

Рисунок 7 – Алгоритм оценки стоимости ЗУ с учетом ЗОУИТ сравнительным подходом



Источник: составлено автором.

Рисунок 8 – Алгоритм оценки стоимости ЗУ с учетом ЗОУИТ доходным подходом



Источник: составлено автором.

Рисунок 9 – Сводный алгоритм оценки стоимости ЗУ с учетом ЗОУИТ с использованием сравнительного и доходного подходов

«Итоговая стоимость, полученная с использованием сравнительного и доходного подходов, таким образом, равна сумме взвешенных результатов оценки каждым подходом» [32], представленной формулой (3) при условии, что  $w_1 + w_2 = 1$  ( $w_1, w_2$  – веса сравнительного и доходного подходов соответственно)

$$\text{Value} = w_1 \times \text{VC} + w_2 \times \text{VI}, \quad (3)$$

где Value – итоговая стоимость;

VC – стоимость, полученная сравнительным подходом, рублей;

VI – стоимость, полученная доходным подходом, рублей.

Стоимость, полученная сравнительным подходом, в общем случае выражается формулой (4)

$$\text{VC} = b + a_0 \times x_{\text{ЗОУИТ}} + \sum_{i=1}^m a_i \times x_i, \quad (4)$$

где «b – свободный член уравнения регрессии, рублей;

$a_0$  – коэффициент при фиктивной переменной, соответствующей наличию или отсутствию ЗОУИТ, рублей;

$x_{\text{ЗОУИТ}}$  – фиктивная переменная-предиктор, соответствующая наличию или отсутствию ЗОУИТ (равна 0 при отсутствии, 1 – при наличии ЗОУИТ);

$m$  – количество категориальных или реальных переменных (за исключением фиктивной переменной ЗОУИТ)

$a_i$  – коэффициенты при категориальных или реальных переменных-предикторах, соответствующих отличным от ЗОУИТ параметрам формирования стоимости, рублей;

$x_i$  – категориальные или реальные переменные-предикторы, соответствующие отличным от ЗОУИТ ценообразующим параметрам» [32].

«Подбор значений коэффициентов для всех переменных-предикторов осуществляется с использованием метода наименьших квадратов, при этом проверка статистической значимости уравнения в целом может быть проведена с использованием критерия Фишера, отдельных коэффициентов – критерия Стьюдента. Уровень статистической значимости для проверки гипотезы рекомендуется применять на уровне не более 5%.

Общее уравнение оценки размера корректировки на наличие ЗОУИТ с использованием доходного подхода исходит из сравнения двух вариантов использования ЗУ» [32]:

- 1) НЭИ в предположении отсутствия ограничения в виде ЗОУИТ;
- 2) НЭИ при наличии ЗОУИТ.

С учетом этого, формула (5) расчета корректировки будет выглядеть следующим образом

$$\Delta VI = V_{HBU} - V_{ZOUIT}, \quad (5)$$

где  $V_{HBU}$  – стоимость в варианте наилучшего и наиболее эффективного использования (без учета ЗОУИТ), рублей;

$V_{ZOUIT}$  – стоимость в варианте использования с учетом ЗОУИТ, рублей.

В отдельных случаях и в целях экспресс-оценки влияния ЗОУИТ на стоимость ЗУ, возможно применение упрощенной формулы (6) расчета корректировки на ЗОУИТ

$$\Delta VI = V_{HBU} \times (w_{ZOUIT} \times corr_{ZOUIT}), \quad (6)$$

где  $w_{ZOUIT}$  – доля части ЗУ, попадающей в зону действия ЗОУИТ в общей площади ЗУ;  
 $corr_{ZOUIT}$  – размер усредненной корректировки на данный тип ЗОУИТ» [32].

Расчет корректировки с учетом доли ЗОУИТ в общей площади ЗУ может применяться как при индивидуальной оценке (для проверки полученных расчетов или для экспресс-оценки), так и для получения размеров возможных корректировок при массовой оценке. В последнем случае, фокусом для расчетов должен стать коэффициент  $corr_{ZOUIT}$ .

С учетом вышеприведенного, в обобщенной форме сводная модель расчета стоимости ЗУ с учетом ЗОУИТ с применением сравнительного и доходного подходов рассчитывается по формуле (7) при условии, что  $w_1 + w_2 = 1$  ( $w_1, w_2$  – веса сравнительного и доходного подходов соответственно)

$$\begin{aligned} Value_{ZOUIT} = V_{HBU} \times (w_1 \times (b + a_0 \times x_{ZOUIT} + \sum_{i=1}^m a_i \times x_i) + \\ + w_2 \times w_{ZOUIT} \times (1 - corr_{ZOUIT})), \end{aligned} \quad (7)$$

где  $Value_{ZOUIT}$  – стоимость ЗУ с учетом ЗОУИТ, рублей;  
 $V_{HBU}$  – стоимость в варианте наилучшего и наиболее эффективного использования (без учета ЗОУИТ), рублей;  
 $b$  – свободный член уравнения регрессии, рублей;  
 $a_0$  – коэффициент при фиктивной переменной-предикторе, соответствующей наличию или отсутствию ЗОУИТ, рублей;  
 $x_{ZOUIT}$  – фиктивная переменная-предиктор, соответствующая наличию или отсутствию ЗОУИТ (равна 0 при отсутствии, 1 – при наличии ЗОУИТ);

$a_i$  – коэффициенты при категориальных или реальных переменных-предикторах, соответствующих отличным от ЗОУИТ параметрам формирования стоимости, рублей;

$x_i$  – категориальные или реальные переменные-предикторы, соответствующие отличным от ЗОУИТ ценообразующим параметрам;

$m$  – количество категориальных или реальных переменных-предикторов (за исключением фиктивной переменной ЗОУИТ);

« $w_{ZOUIT}$  – доля части ЗУ, попадающей в зону действия ЗОУИТ в общей площади ЗУ;

$corr_{ZOUIT}$  – размер усредненной корректировки на данный тип ЗОУИТ» [32].

«Обобщенная формула объединяет результаты оценки влияния ЗОУИТ на стоимость ЗУ с использованием сравнительного и доходного подходов. При этом данный подход отличается от существующих методик более комплексным характером, меньшей долей параметров, оцениваемых экспертно (как, например, в случае с оценкой квалиметрическими методами), однако потенциально более требователен с точки зрения наличия информации по объектам-аналогам (в случае сравнительного подхода), и по экспертным данным для обоснованного прогнозирования воздействия ЗОУИТ на потенциальную площадь застройки (в случае доходного). Преимуществом метода является возможность использования для определения как стоимости при индивидуальной оценке ЗУ, так и при массовой оценке (для определения усредненных коэффициентов корректировки по видам ЗОУИТ).

Практическое применение алгоритма, тем не менее, обосновывает ряд рекомендаций практического характера не только при непосредственном проведении оценки, но и при рассмотрении вопросов регулирования кадастровой оценки, ее информационного обеспечения, а также при определении фокуса внимания по вопросам пересмотра кадастровой оценки» [32].

«Разработка практических рекомендаций по дальнейшему развитию моделей оценки корпоративных ЗУ с учетом ЗОУИТ неразрывно связана с логикой, заложенной в соответствующий методологический инструментарий оценки ЗУ, предполагающей, что наличие соответствующих публично-правовых ограничений способно существенно повлиять на комплекс прав, составляющих право собственности (в триаде прав пользования, владения и распоряжения). Последнее, тем самым, способно снизить не только потребительские характеристики ЗУ в «текущем использовании, но и перспективы его развития, в том числе коммерческого девелопмента. При этом, как обзор международной практики аналогичных ограничений, так и российские методические материалы в части оценки ЗОУИТ подтверждают тот факт, что ЗОУИТ является существенным фактором формирования стоимости, требующим применения адекватных подходов к оценке. Обзор практики кадастровой оценки корпоративных ЗУ с точки зрения влияния ЗОУИТ при этом указывает, что данный фактор часто учитывается формально (например, установлением соответствующего коэффициента равным 1), что часто равноценно практически полному игнорированию влияния ЗОУИТ» [32].

Для улучшения эффективности системы оценки объектов недвижимости, обремененных ЗОУИТ, важно внедрять научно-практические рекомендации еще на этапе формирования необходимого объема рыночной информации. Проведенные исследования с применением сравнительного анализа показали, что в основных информационных базах рынка недвижимости ЗОУИТ не всегда выделяется как самостоятельный фактор оценки. Например, отсутствует функция поиска объектов без ЗОУИТ, и существующий текстовый алгоритм нахождения аналогов с ЗОУИТ зависит от честности продавца в раскрытии информации о таких обременениях.

Указанный факт может серьезно «затруднить развитие методов сравнительного анализа при оценке объектов недвижимости на этапе сбора рыночной информации. В связи с этим рекомендуется провести методическую

работу с площадками рыночной информации и собственниками недвижимости с целью более полного и достоверного представления информации о наличии объектов, облагаемых землей и объектов ценного внимания.

В задачи данного исследования не входит анализ полноты и методической целостности системы кадастрового учета в части своевременного отражения информации о наличии ЗОУИТ» [32], поэтому с точки зрения регулирования кадастровой оценки достаточно обоснованным путем повышения ее точности является развитие методической поддержки ГБУ при проведении кадастровой оценки, в частности:

- предоставление разъяснений в части оценки кадастровой стоимости с учетом ЗОУИТ;
- проведение тематических конференций, круглых столов и научных исследований, направленных на решение наиболее сложных вопросов, связанных с оценкой с учетом ЗОУИТ;
- создание публичной и открытой базы отчетов об оценке и рыночной информации по объектам-аналогам, обремененным ЗОУИТ.

«Проведение дальнейших научных исследований и экспертных изысканий, направленных на решение наиболее сложных вопросов оценки с учетом ЗОУИТ, представляется перспективным в более специализированном ключе с учетом того, что различные группы ЗОУИТ в соответствии с предложенной в работе классификацией, определяют существенно различные юридические и экономические последствия, а также степень влияния на рыночную и кадастровую стоимость» [32]. Это позволяет предложить внести соответствующие изменения в Федеральные стандарты оценки, такие как ФСО II «Виды стоимости» (в части предпосылок стоимости) и ФСО 7 «Оценка недвижимости» (в части учета ЗОУИТ при оценке корпоративных ЗУ).

Выводы по третьей главе

- 1) Анализ уровня развития и практики рыночной и кадастровой оценки корпоративных ЗУ с учетом публично-правовых ограничений



демонстрирует ряд ограничений действующих методик, в результате чего ЗОУИТ практически не учитываются в качестве факторов формирования стоимости. Учитывая неоднородность развития рынка недвижимости по регионам и частую недоступность достаточного количества верифицированных рыночных данных, с практической точки зрения сложно реализовать общее исследование, которое могло бы учесть влияние всех видов ЗОУИТ на рыночную и кадастровую стоимость корпоративных ЗУ. В этой связи более перспективным подходом для дальнейшего развития методов оценке корпоративных ЗУ с учетом ЗОУИТ могут стать дифференцированные по видам ЗОУИТ относительно узкие статистические исследования влияния ЗОУИТ на рыночную и кадастровую стоимость (как региональные, так и кросс-региональные).

2) Разработан сводный алгоритм оценки рыночной и кадастровой стоимости корпоративных ЗУ с учетом ЗОУИТ, включающий применение сравнительного и доходного подходов с последовательной реализацией следующих этапов:

- а) сравнительный подход:
  - сбор однородной выборки рыночных данных;
  - очистка и подготовка данных;
  - выбор и описание методологии проведения исследования;
  - проведение расчетов (с определением параметров уравнений);
  - определение статистической значимости модели;
  - формулирование выводов относительно влияния ЗОУИТ на рыночную и кадастровую стоимость;
- б) доходный подход:
  - определение наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости без учета ЗОУИТ, расчет рыночной (кадастровой) стоимости;

- определение конфигурации границ ЗОУИТ в рамках ЗУ, определение «изрезанности» ЗУ вследствие нахождения в зоне действия ЗОУИТ;
- анализ влияния нахождения в границах ЗОУИТ на наилучшее и наиболее эффективное использование части ЗУ, попадающего в границы действия ЗОУИТ;
- расчет рыночной стоимости части ЗУ, попадающего в границы действия ЗОУИТ в варианте наилучшего и наиболее эффективного использования, учитывающего действие ЗОУИТ;
- расчет иных расходов, связанных с нахождением в зоне с особыми условиями использования территорий;
- расчет рыночной и кадастровой стоимости с учетом как влияния на наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости, так и дополнительных расходов, связанных с нахождением в ЗОУИТ, расчет корректировки на ЗОУИТ;
- в) получение итоговой оценки (корректировки):
  - определение весов методов;
  - получение итоговой стоимости (корректировки).

3) Разработана сводная модель оценки стоимости корпоративных ЗУ с учетом ЗОУИТ, интегрирующая «сравнительный и доходный подходы и отличающаяся от существующих методик комплексным характером» [32] оценки, возможностью взвешивания результатов. Проведенный на примерах модельный расчет с использованием доходного и сравнительного подходов позволяет сделать вывод о принципиальной возможности проведения оценки рыночной и кадастровой стоимости корпоративных ЗУ с учетом ЗОУИТ. При этом сформулированный сводный алгоритм оценки с использованием двух подходов позволяет интегрировать результаты анализа в стандартизированной форме, отвечающей предложенным принципам прозрачности, реплицируемости, валидируемости, информационной достаточности, осуществимости и системности применительно к методам оценки рыночной и кадастровой стоимости корпоративных ЗУ с учетом ЗОУИТ.

Дальнейшее применение и развитие разработанного в диссертации теоретико-методического подхода к оценке корпоративных ЗУ с учетом ЗОУИТ, включающий классификацию ЗОУИТ, как факторов формирования стоимости, принципы анализа влияния ЗОУИТ на формирование рыночной и кадастровой стоимости ЗУ и комплексный метод их индивидуальной и массовой оценки на основе алгоритма и сводной модели расчета сравнительным и доходным подходами, связаны с развитием «как правового регулирования кадастровой оценки, так и ее информационного и методического обеспечения (работа с агрегаторами рыночной информации, проведение дополнительных исследований и построение системы» [32] «обмена профессиональным опытом в области оценки рыночной и кадастровой стоимости с учетом ЗОУИТ)» [32], что позволяет, в том числе предложить внесение соответствующих изменений в Федеральные стандарты оценки ФСО II «Виды стоимости» (в части предпосылок стоимости) и ФСО 7 «Оценка недвижимости» в части учета ЗОУИТ при оценке корпоративных ЗУ.

## Заключение

Значимым фактором стоимости бизнеса являются портфели корпоративной недвижимости, которые российские и зарубежные исследователи относят к одному из пяти (наряду с персоналом, технологиями, информацией и капиталом) ресурсов корпораций. Данные портфели недвижимости представляют собой не только физическую репрезентацию бизнеса, то есть формируют его физическую среду, но и составляют как ощутимую часть акционерной стоимости, так и значительную статью расходов (вторую или третью по размерам в зависимости от отрасли после расходов на персонал и других категорий расходов).

В указанном контексте любые изменения расходных параметров ПКН способны оказывать заметное воздействие как на рыночную стоимость ПКН, так и на показатели доходности бизнеса и, в конечном счете – его стоимость. При этом для недвижимости, которая используется в качестве инфраструктуры для осуществления основного бизнеса, немаловажным параметром является налоговая нагрузка, которую бизнес несет в связи с использованием ПКН. Последнее в свою очередь означает, что данные расходы редко будут поддаваться оптимизации в рамках осуществления предпринимательской деятельности. В данной связи увеличение налоговой нагрузки, связанной с ПКН, является важным изменением регуляторных условий осуществления бизнеса, воздействие которых на бизнес возможно гармонизировать путем адекватной оценки базы расчета (кадастровой стоимости) и ставок налогообложения.

С учетом системы понятий о стоимостном управлении и оценке ПКН выявлены особенности оценки стоимости ЗУ как актива корпорации:

- вид стоимости, определяемый при оценке корпоративного ЗУ в период приобретения, застройки и использования по назначению (то есть, если корпорация не приступила к отчуждению его из состава собственных основных средств) – инвестиционная;

- вариант наиболее эффективного использования корпоративного ЗУ определяется не открытым рынком, а обеспечением наименьшей затратности проекта при условии надлежащего достижения качественного и количественного обеспечения недвижимым имуществом целевой корпоративной задачи объекта (проекта) на участке;

- ключевой фактор стоимости корпоративного ЗУ – степень удовлетворения потребности корпорации в недвижимом имуществе для обеспечения уставной деятельности.

Перечисленные экономико-правовые особенности корпоративных ЗУ как объектов стоимостной оценки требуют разработки для них специальных принципов, методов и инструментов оценки.

В обеспечение решения данной задачи, в диссертации проанализирован ряд факторов и механизмов влияния ЗОУИТ на рыночную и кадастровую стоимость корпоративных ЗУ, разработан комплексный метод оценки, алгоритм его применения, а также сформулирован ряд рекомендаций по практическому применению метода и дальнейшему совершенствованию практики оценки корпоративных ЗУ с учетом ЗОУИТ.

В частности на основании анализа истории становления кадастровой оценки в Российской Федерации выявлены и сформулированы фундаментальные экономико-правовые различия в кадастровой и рыночной стоимости ЗУ, по «признакам: целей оценки, объектов оценки, субъектов оценки, методов оценки, прав и обременений на объект оценки, различий в нормативно-регулирующей базе оценки, процедур оспаривания рыночной и кадастровой стоимостей» [29], видов использования объекта.

Вышеуказанный анализ позволил не только осветить различные аспекты оценки корпоративных ЗУ с учетом ЗОУИТ (объект, субъект, виды оцениваемых прав и пр.), но и сформулировать классификацию ЗОУИТ по признаку целей ограничения, «включающую:

- зоны, связанные с действием природных факторов;
- зоны охраны окружающей среды;

- охранные зоны объектов инфраструктуры;
- охранные и защитные зоны объектов культурного наследия;
- специальные зоны.

Необходимость введения вышеприведенной классификации обоснована различным характером влияния на рыночную и кадастровую стоимость корпоративных ЗУ.

На основании указанной классификации проанализирована досудебная и судебная практика оспаривания кадастровой стоимости с учетом ЗОУИТ» [32], что позволило сделать вывод о де-факто системной недооценке влияния ЗОУИТ на рыночную и кадастровую стоимость корпоративных ЗУ. При этом дополнительно проведенный анализ российских исследований по тематике оценки влияния ЗОУИТ на рыночную и кадастровую стоимость позволил также продемонстрировать, с одной стороны, наличие необходимой научной базы для оценки, с другой стороны - недостаточную реализацию теоретического инструментария на практике. Последнее, в свою очередь, обеспечило возможность сформулировать перспективные направления для дальнейших прикладных исследований.

Проанализированная зарубежная практика установления и оценки публично-правовых ограничений, аналогичных ЗОУИТ, позволила сформулировать выводы относительно:

- различного характера регулирования публично-правовых ограничений;
- отсутствия единых международных стандартов оценки влияния данного класса публично-правовых ограничений.

Это позволило выявить сходные с российскими условиями ситуации и направления для дальнейших исследований с учетом особенностей российского регулирования, а также возможные диапазоны корректировок стоимости для укрупненного анализа (экспресс-оценки).

Анализ ограничений и недостатков действующих методик оценки кадастровой стоимости корпоративных ЗУ в целом подтвердил факт

системной недооценки ЗОУИТ как фактора формирования стоимости. Выявлено, что ЗОУИТ являются, по сути, основным видом публично-правовых ограничений, подлежащих оценке при осуществлении кадастровой оценки. При этом на основании анализа практики определения и оспаривания кадастровой стоимости выявлено, что ЗОУИТ де-факто не учитываются при определении кадастровой стоимости, а доля случаев оспаривания кадастровой стоимости по основаниям, связанным с установлением ЗОУИТ, выше, чем по иным основаниям.

Проведенный анализ недостатков действующих методик также позволил определить дальнейшие пути совершенствования практики кадастровой оценки, структурированные по направлениям массовой и индивидуальной оценки. Определено, что при развитии теоретическом инструментарии оценки ЗУ в Российской Федерации, основные сложности для систематического учета влияния ЗОУИТ на рыночную и кадастровую стоимость связаны с ограниченностью достоверных рыночных данных и, следовательно, существенными расходами на их сбор, обработку и систематизацию в целях осуществления методически выверенной оценки рыночной и кадастровой стоимости корпоративных ЗУ.

Обобщение результатов анализа как российской, так и международной теории и практики оценки публично-правовых ограничений позволило сформулировать принципы построения моделей оценки рыночной и кадастровой стоимости с учетом ЗОУИТ, предложить комплексный алгоритм проведения оценки и разработать сводную модель расчета на основе методов сравнительного и доходного подходов. Предложенный алгоритм не повторяет алгоритмов, ранее представленных в различных работах, посвященных тематике оценки с учетом ЗОУИТ, и описывает последовательно все этапы расчетов: подготовительный этап (определение цели, сбор информации, подготовка и очистка данных), «расчетный этап с использованием доходного и сравнительного подходов, а также

последующее взвешивание результатов и получение итоговой оценки (корректировки на ЗОУИТ).

Проведенные на конкретных примерах модельные расчеты показали принципиальную возможность учета ЗОУИТ при расчете рыночной и кадастровой стоимости. Однако, при этом также выявили определенные ограничения, связанные не столько с методологией расчетов, сколько с доступностью рыночных данных в случае с реализацией сравнительного подхода» [32] (часто в базах агрегаторов не содержится указаний на наличие ограничений в виде ЗОУИТ, либо они присутствуют только в качестве текстового описания). Применение сравнительного подхода для учета ЗОУИТ в качестве фактора, формирующего стоимость, таким образом, требует дальнейшего совершенствования информационного обеспечения оценки (в частности – работу с агрегаторами, проведение тематических конференций, семинаров и прочее, формирование открытой и общедоступной базы отчетов об оценке применительно к объектам, обремененным ЗОУИТ).

Использование доходного подхода в рамках предложенного алгоритма обладает при этом рядом преимуществ. В частности оно отличается большей доступностью рыночных данных для проведения расчетов, так как рыночные данные в большей степени требуются в сегментах рынка недвижимости, соответствующих НЭИ ЗУ, а не в сегментах корпоративных ЗУ сходного с оцениваемым участком назначения), возможностью проведения анализа чувствительности итоговой стоимости (зависимости от доли ЗОУИТ в площади ЗУ, дисконта к стоимости, максимальной плотности застройки и пр.). При этом существенно влияющей на итоговую стоимость является плотность застройки, которую рекомендуется устанавливать либо исходя из градостроительных регламентов, либо при отсутствии таковых, исходя из преимущественной плотности застройки, характерной для окружения ЗУ.

Таким образом, в диссертации разработан теоретико-методический подход к оценке корпоративных ЗУ с учетом ЗОУИТ, включающий классификацию ЗОУИТ, как факторов формирования стоимости, принципы



анализа влияния ЗОУИТ на формирование рыночной и кадастровой стоимости корпоративных ЗУ и комплексный метод их индивидуальной и массовой оценки на основе предложенного алгоритма и сводной модели расчета сравнительным и доходным подходами.

## Список сокращений и условных обозначений

В диссертации применяются следующие сокращения и обозначения:

- ГБУ – Государственное бюджетное учреждение (центр оценки);
- ГКО – Государственная кадастровая оценка;
- ГПЗУ – Градостроительный план земельного участка;
- ДППМ – Дискретное пространственно-параметрическое моделирование (рынка недвижимости);
- ЗОУИТ – Зона(ы) с особыми условиями использования территорий;
- ЗУ – Земельный участок;
- КЗОУИТ – Коэффициент ЗОУИТ;
- ИЖС – Индивидуальное жилищное строительство;
- КАС – Кодекс административного судопроизводства;
- КЗОУИТ – Коэффициент ЗОУИТ;
- ННЭИ – Наилучшее и наиболее эффективное использование;
- ОНС – Объект незавершенного строительства;
- ПКН – Портфель корпоративной недвижимости;
- RLV – Residual land value, остаточная стоимость земельного участка;
- ТБО – Твердые бытовые отходы;
- СНТ – Садовое некоммерческое товарищество;
- УПКС – Удельный показатель кадастровой стоимости;
- ФЗ – Федеральный закон;
- ФСО – Федеральный стандарт оценки;
- ВРИ – Вид разрешенного использования;
- ЕГРН – Единый государственный реестр недвижимости;
- КС – Кадастровая стоимость;
- ЗК РФ – Земельный Кодекс Российской Федерации.

## Список литературы

1. Федотова, М.А. Актуальные проблемы оценки портфеля корпоративной недвижимости / М.А. Федотова, С.Г. Стерник, Ф.А. Латкин // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2017. – № 1 (184). – С. 70–77. – № 2 (185). – С. 88–95. – ISSN 2072-4098.
2. Стерник, С.Г. Постановка научной проблемы стоимостного управления портфелем корпоративной недвижимости / С.Г. Стерник, Г.В. Телешев, А.А. Фещенко // Научные труды : Институт народнохозяйственного прогнозирования РАН. – 2021. Том 19. – С. 284-303. – ISSN 2076-3182.
3. Стерник, С.Г. Исследование особенностей проектов девелопмента корпоративной недвижимости и оптимизация процесса их формирования / С.Г. Стерник, М.Д. Изюмов // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2022. – № 11 (254). – С. 43-52. – ISSN 2072-4098.
4. Изюмов, М.Д. Оценка экономической эффективности владения корпоративной недвижимостью, с учетом этапа девелопмента / М.Д. Изюмов // Российский Экономический Интернет Журнал. – 2023. – № 4. – 12 с. – ISSN 2218-5402. – Текст : электронный. – DOI отсутствует. – URL: <https://www.e-rej.ru/upload/iblock/789/15189vh9cfoexm5gqipz17cbpr9jp8xu.pdf> (дата обращения: 03.03.2024).
5. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации : [принят Государственной Думой 28 сентября 2001 года : одобрен Советом Федерации 10 октября 2001 года], Ст. 107. Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_33773/2893ea8adc6bb6c0e22c48e6dd1115ea335e29f8/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/2893ea8adc6bb6c0e22c48e6dd1115ea335e29f8/) (дата обращения: 26.02.2024).
6. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации: федеральный закон [принят Государственной Думой 21 октября 1994 года]. Ст. 550. – Справочно-правовая система «Консультант

Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/) (дата обращения: 26.02.2024).

7. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации : федеральный закон [принят Государственной Думой 21 октября 1994 года]. Ст. 554. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_9027/331b6728a5c658ade51a4f8a21e4fb2cc48f784e/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/331b6728a5c658ade51a4f8a21e4fb2cc48f784e/) (дата обращения: 26.02.2024).

8. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации : федеральный закон [принят Государственной Думой 21 октября 1994 года]. Ст. 555. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_9027/204ef5bd8ee7ebed418039d7e10112a09fa2bf4e/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/204ef5bd8ee7ebed418039d7e10112a09fa2bf4e/) (дата обращения: 26.02.2024)

9. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации : федеральный закон. Ст. 37. Особенности купли-продажи земельных участков [принят Государственной Думой 28 сентября 2001 года. Одобрен Советом Федерации 10 октября 2001 года]. Ст. 107. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_33773/a6731a600477e47bcc4b0eeff36d4fb6646a518b/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/a6731a600477e47bcc4b0eeff36d4fb6646a518b/) (дата обращения: 26.02.2024).

10. Российская Федерация. Законы. Гражданский Кодекс Российской Федерации. Ст. 223. Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору [Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023) с изменениями и дополнениями, вступающими в силу с 01.10.2023]. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/1946f279c3925b6402c64903e56362251c469e02/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/1946f279c3925b6402c64903e56362251c469e02/) (дата обращения: 18.01.2024).

11. Об утверждении Федеральных стандартов бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» [Приказ Министерства Финансов Российской Федерации от 17.09.2020 № 204н] (редакция от 30.05.2022). – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_365338/76123180f1200d66eb1102dd61173d0f8d64d569/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_365338/76123180f1200d66eb1102dd61173d0f8d64d569/) (дата обращения: 26.02.2024).

12. Письмо Минфина России от 23.06.2009 № 03-05-05-01/36 / Glavbukh.ru : официальный сайт. – Текст : электронный. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – URL: [https://www.glavbukh.ru/npd/edoc/99\\_902163529](https://www.glavbukh.ru/npd/edoc/99_902163529) (дата обращения: 26.02.2024).

13. Новое в бухгалтерском законодательстве: факты и комментарии. Министерство финансов Российской Федерации информационное сообщение от 3 ноября 2020 № ИС-учет-28. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_366674/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_366674/) (дата обращения: 18.01.2024).

14. Новое в бухгалтерском законодательстве: факты и комментарии. Министерство финансов Российской Федерации информационное сообщение от 3 ноября 2020 № ИС-учет-29. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_366673/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_366673/) (дата обращения: 18.01.2024).

15. Российская Федерация. Законы. Налоговый кодекс Российской Федерации (Часть вторая) [принят Государственной Думой 19 июля 2000 года, одобрен Советом Федерации 26 июля 2000 года] Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ (редакция от 26.02.2024). Ст. 146. Объект налогообложения. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_28165/08c2f3c592f23af58538e4378ae625a583418fb0/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/08c2f3c592f23af58538e4378ae625a583418fb0/) (дата обращения: 03.03.2024).

16. Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008) [Приказ Министерства Финансов Российской Федерации от 06.10.2008 № 107н (ред. от 06.04.2015). (Зарегистрировано в Минюсте России 27.10.2008 № 12523). – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_81165/17](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_81165/17) (дата обращения: 03.03.2024).

17. Российская Федерация. Законы. Налоговый кодекс Российской Федерации (Часть вторая) [принят Государственной Думой 19 июля 2000 года, одобрен Советом Федерации 26 июля 2000 года]. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ (ред. от 26.02.2024). Ст. 251 : Доходы, не учитываемые при определении налоговой базы. – Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_28165/850d11e08b0cb09a2318af00f2f0aff805d39c85/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/850d11e08b0cb09a2318af00f2f0aff805d39c85/) (дата обращения: 03.03.2024).

18. Российская Федерация. Законы. Гражданский Кодекс Российской Федерации. Ст. 568. Цены и расходы по договору мены [Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изменениями и дополнениями, вступающими в силу с 01.10.2023)]. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_9027/8257a70605cc8d5bdff463c6d52dd0b71f305750/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/8257a70605cc8d5bdff463c6d52dd0b71f305750/) (дата обращения: 03.03.2024).

19. «О направлении Постановления Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации» (вместе с Постановлением Президиума ВАС РФ от 14.03.2006 № 14231/05) [Письмо Федеральной налоговой службы Российской Федерации от 31.05.2006 № ШС-6-14/557@. Президиум высшего арбитражного суда Российской Федерации постановление от 14 марта 2006 г. № 14231/0]. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст :

электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_60842/f6b6820ee87017d10f55301d1c3cf261e82f9897/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_60842/f6b6820ee87017d10f55301d1c3cf261e82f9897/) (дата обращения: 03.03.2024).

20. Российская Федерация. Законы. Налоговый кодекс Российской Федерации (Часть вторая) [принят Государственной Думой 19 июля 2000 года, одобрен Советом Федерации 26 июля 2000 года]. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ (ред. от 26.02.2024) Ст. 268. Особенности определения расходов при реализации товаров и (или) имущественных прав. – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_28165/7512c2fc6e5e83865428ba6f2ca315f09a9a6db6c/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/7512c2fc6e5e83865428ba6f2ca315f09a9a6db6c/) (дата обращения: 03.03.2024).

21. Российская Федерация. Законы. Налоговый кодекс Российской Федерации (Часть вторая) [принят Государственной Думой 19 июля 2000 года, одобрен Советом Федерации 26 июля 2000 года]. Налоговый кодекс. Ст. 264.1. Расходы на приобретение права на земельные участки. – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_28165/f63cdf395d825bdebfb8a97d866001dac2c1a468/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/f63cdf395d825bdebfb8a97d866001dac2c1a468/) (дата обращения: 03.03.2024).

22. Российская Федерация. Законы. Гражданский Кодекс Российской Федерации. Ст. 263. Застройка земельного участка [Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (редакция от 24.07.2023) (с изменениями и дополнениями, вступающими в силу с 01.10.2023)]. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/99d0a916f861010fc095b8bf1ea742df1ce4bf36/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/99d0a916f861010fc095b8bf1ea742df1ce4bf36/) (дата обращения: 03.03.2024).

23. Российская Федерация. Законы. Об оценочной деятельности в Российской Федерации : федеральный закон [принят Государственной Думой 16 июля 1998 года, Одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года]. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_19586/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/) (дата обращения: 03.03.2024).

24. Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 (редакция от 30.11.2022) «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» Приложение № 2 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)». – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_415358/2ec6f63e908756cse61cd3b11ea65b742bcc70fb/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_415358/2ec6f63e908756cse61cd3b11ea65b742bcc70fb/) (дата обращения: 03.03.2024).

25. Российская Федерация. Законы. О государственной кадастровой оценке : федеральный закон [принят Государственной Думой 22 июня 2016 года, одобрен Советом Федерации 29 июня 2016 года]. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_200504/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/) (дата обращения: 03.03.2024).

26. Российская Федерация. Законы. Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации : федеральный закон [принят Государственной Думой 20 февраля 2015 года, одобрен Советом Федерации 25 февраля 2015 года ]. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_176147/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_176147/) (дата обращения: 03.03.2024).

27. Скатов, М.А. Особенности оценки стоимости корпоративного земельного участка / М.А. Скатов, Г.В. Телешев, С.Г. Стерник // Российский экономический интернет-журнал. – 2024. – № 1. – 16 с. – ISSN 2218-5402. – Текст : электронный. – DOI отсутствует. – URL: <https://www.e-rej.ru/upload/iblock/eea/lib647s2kwixdqdy92gizmwkxahb7o.pdf> (дата обращения: 20.02.2024).

28. Скатов, М.А. Разработка классификации зон с особыми условиями использования территорий как фактора формирования рыночной и кадастровой стоимости земельных участков / М.А. Скатов // Российский



экономический интернет-журнал. – 2023. – № 4. – ISSN 2218-5402. – Текст : электронный. – DOI отсутствует. – URL: <https://www.e-rej.ru/upload/iblock/c88/58acyly4n3mccx4uh16kf063rj7pzz3.pdf>. (дата обращения: 15.03.2024).

29. Скатов, М.А. Эволюция института кадастровой и рыночной стоимости объектов недвижимости в России / М.А. Скатов // Финансовые рынки и банки. – 2022. – № 5. – С. 133-139. – ISSN 2658-3917.

30. Скатов, М.А. Актуальные проблемы оценки кадастровой стоимости земельных участков с учетом зон с особыми условиями использования территорий / М.А. Скатов // Российский экономический интернет-журнал. – 2023. – № 1. – ISSN 2218-5402. – Текст : электронный. – DOI отсутствует. – URL: <https://www.e-rej.ru/publications/205/c/> (дата обращения: 15.03.2023).

31. Volovich, N.V. Consideration of the ecological factor during the cadastral assessment of the land of industrial enterprises = Учет экологического фактора при проведении кадастровой оценки земель промышленных предприятий / N.V. Volovich, M.A. Skatov // BIO Web of Conferences. – 2024. – Volume 83. – ISSN 2117-4458. – Текст : электронный. – DOI 10.1051/bioconf/20248304005. – URL: [https://www.bioconferences.org/articles/bioconf/abs/2024/02/bioconf\\_stdaic2024\\_04005/bioconf\\_stdaic2024\\_04005.html](https://www.bioconferences.org/articles/bioconf/abs/2024/02/bioconf_stdaic2024_04005/bioconf_stdaic2024_04005.html) (дата обращения: 02.07.2024).

32. Скатов, М.А. Методические подходы к оценке земельных участков в зонах с особыми условиями использования территорий / М.А. Скатов // Научно-практический, теоретический журнал «Экономика и управление: проблемы, решения». – 2023. – № 12. Том 9. – С. 147-155. – ISSN 2227-3891.

33. Налог на недвижимость: зачем он нужен и чьи интересы затронет. – РБК.РУ : сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://www.rbc.ru/newspaper/2013/08/26/56c11a3d9a7947299f72decb> (дата обращения: 04.03.2024).

34. Консорциум КОДЕКС : сайт. – URL: <http://docs.cntd.ru/> (дата обращения: 10.02.2021). – Текст : электронный.

35. Российская Федерация. Законы. Об оценочной деятельности в Российской Федерации : федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (редакция от 14.02.2024). Ст. 24.19 / Справочно-правовая система «КонсультантПлюс» : примечание. О применении кадастровой стоимости объектов недвижимости см. Ст. 19 ФЗ от 03.07.2016 № 360-ФЗ.38. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_dос\\_LAW\\_19586/a4b53c3ebc15aa7836600d4b3e2dbb26d04991cd/](https://www.consultant.ru/document/cons_dос_LAW_19586/a4b53c3ebc15aa7836600d4b3e2dbb26d04991cd/) (дата обращения: 04.03.2024).

36. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии : официальный сайт. – URL: <https://rosreestr.gov.ru/site/> (дата обращения: 12.02.2021). – Текст : электронный.

37. Коростелев, С.П. Кадастровая оценка. Итоги / Оценщик.ру : сайт. – Текст : электронный. – DOI отсутствует. – URL: <http://www.ocenchik.ru/site/kadas/kadastr-ocenka-itogi.pdf> (дата обращения: 02.03.2021).

38. Fleishman, L. Mass appraisal at the census level: Israeli case / L. Fleishman, Y. Gubman // Statistical Journal of the IAOS. – 2015. – № 11. Volume 31 (4). – P. 597-612. – Текст : электронный. – DOI:10.3233/SJI-150939. – URL: [https://www.researchgate.net/publication/285546401\\_Mass\\_appraisal\\_at\\_the\\_census\\_level\\_Israeli\\_case](https://www.researchgate.net/publication/285546401_Mass_appraisal_at_the_census_level_Israeli_case) (дата обращения: 24.01.2024).

39. Мооуа, М.М. Automated valuation models and economic theory / М.М. Мооуа // In Studies in Systems, Decision and Control. – 2017. – № 10. Volume 86. – P. 33–57. – Текст : электронный. – DOI:10.1007/978-3-319-49746-4\_3. – URL: [https://link.springer.com/chapter/10.1007/978-3-319-49746-4\\_3](https://link.springer.com/chapter/10.1007/978-3-319-49746-4_3) (дата обращения: 24.01.2024).

40. McCluskey, W.J. A Primer on Property Tax: Administration and Policy Computer (Chapter in Book «Assisted Mass Appraisal And The Property

Tax») / W.J. McCluskey, P. Davis, M. McCord McIlhatton, D., & M Haran. – UK : John Wiley & Sons, Inc., 2013. – P. 307–338. – 500 p. – ISBN 978-1-405-12649-6.

41. García, N. ANN+GIS: An automated system for property valuation / N. García, M. Gámez, E. Alfaro // *Neurocomputing*. – 2008. – № 1. Volume 71 (4-6). – P. 733–742. – ISSN: 0925-2312.

42. Fleishman, L. Valuation Modeling within Thin Housing Markets Case Study: Arab Housing Market in Israel / L. Fleishman, Y. Gubman, A. Koblyakova // *Journal of Housing Research*. – 2020. Volume 29. Issue 1. – P. 34–53. – DOI: <https://doi.org/10.1080/10527001.2020.1827616>.

43. d’Amato, M. Advances in Automated Valuation Modeling / M. d’Amato, T. Kauko ; Editors: M. d’Amato, T. Kauko. – NETHERLANDS : Springer Cham, 2017. – 418 p. – ISBN 978-3-319-49744-0.

44. Ulbl, M. Modeling procedure within the mass valuation of real estate in Slovenia / M. Ulbl, A. Glavica // *Geodetski Vestnik*. – 2021. – № 4. Volume 65 (01). – P. 34-53. – Текст : электронный. – DOI 10.15292/geodetski-vestnik.2021.01.46-81. – URL: [https://www.researchgate.net/publication/350728842\\_Proposal\\_of\\_real\\_estate\\_mass\\_valuation\\_in\\_Slovenia\\_based\\_on\\_generalised\\_additive\\_modelling\\_approach](https://www.researchgate.net/publication/350728842_Proposal_of_real_estate_mass_valuation_in_Slovenia_based_on_generalised_additive_modelling_approach) (дата обращения: 24.01.2024).

45. Grover, R. Mass valuations / R. Grover // *Journal of Property Investment & Finance*. – 2016. – № 4. Volume 34 (2). – P. 191-204. – ISSN 1463-578X. – Текст : электронный. – DOI <https://doi.org/10.1108/JPIF-01-2016-0001>. – URL: <https://www.emerald.com/insight/content/doi/10.1108/JPIF-01-2016-0001/full/html> (дата обращения: 24.01.2024).

46. Gnat, S. Property mass valuation on small markets / S. Gnat // *Land*. – 2021. – № 4. Volume 10. Issue 4. – P. 388. – Текст : электронный. – DOI 10.3390/land10040388. – URL: <https://doi.org/10.3390/land10040388> (дата обращения: 24.01.2024).

47. Gnat, S. Impact of categorical variables encoding on property mass valuation / S. Gnat // *Procedia Computer Science*. – 2021. – № 10. Volume 192. – P. 3542-3550. – Текст : электронный. – DOI <https://doi.org/10.1016/j.procs.202>

1.09.127. – URL: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1877050921018664?via%3Dihub> (дата обращения: 24.01.2024).

48. Aydinoglu, A.C. Implementing a mass valuation application on interoperable land valuation data model designed as an extension of the national GDI / A.C. Aydinoglu, R. Bovkir, I. Colkesen // Survey Review. – 2020. – № 5. Volume 53. Issue 379. – P. 349–365. – Текст : электронный. – DOI <https://doi.org/10.1080/00396265.2020.1771967>. – URL: <https://doi.org/10.1080/00396265.2020.1771967> (дата обращения: 24.01.2024).

49. Волович, Н.В. Проблемы оценки застроенных земельных участков / Н.В. Волович. – Оценщик.ру : сайт. – DOI отсутствует. – Текст : электронный. – URL: <https://www.ocenchik.ru/docs/430.html> (дата обращения: 24.01.2024).

50. Российская Федерация. Законы. О государственной кадастровой оценке : федеральный закон № 237-ФЗ [принят Государственной Думой 22 июня 2016 года, одобрен Советом Федерации 29 июня 2016 года]. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_200504/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/) (дата обращения: 03.03.2024).

51. Об утверждении формы, формата представления сведений о недвижимом имуществе, зарегистрированных правах на недвижимое имущество и сделках с ним и о владельцах недвижимого имущества, а также порядка заполнения формы и признании утратившими силу отдельных положений приказа Федеральной налоговой службы от 13.01.2011 № ММВ-7-11/11@ [приказ ФНС России от 10.04.2017 № ММВ-7-21/302@ (ред. от 28.10.2022) (Зарегистрировано в Минюсте России 13.06.2017 № 47018)]. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_218074/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_218074/) (дата обращения: 03.03.2024).

52. Бакулина, А.А. Методологические основы оценки стоимости объектов собственности с учетом их обременения: специальность 08.00.10 «Финансы, денежное обращение и кредит» : автореферат диссертации

на соискание ученой степени доктора экономических наук / Бакулина Анна Александровна ; Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации. – Москва, 2016. – 47 с. – Библиогр.: с. 45-47. – Место защиты: Финансовый университет.

53. Круглякова, В.М. Экономическая оценка недвижимости и зоны с особыми условиями использования территорий - особенности учета и его методическое обеспечение / В.М. Круглякова // Вопросы оценки. – 2020. – № 3. – С. 17-25. – ISSN 2224-0764.

54. Круглякова, В.М. Экономическая оценка земель населенных пунктов и градостроительные нормы – взаимосвязь, тенденции, проблемы / В.М. Круглякова, А.В. Батова // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2020. – № 4 (223). – С. 16-24. – ISSN 2072-4098.

55. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023). Ст. 209. Содержание права собственности. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/9bc79ae09d078798e7a4ee4647ac9ea495da9fa0/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/9bc79ae09d078798e7a4ee4647ac9ea495da9fa0/) (дата обращения: 03.03.2024).

56. Микрюков, В.А. Ограничения и обременения права собственности и иных гражданских прав : специальность 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право» : автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук / Микрюков Виктор Алексеевич ; Пермский государственный университет. – Пермь, 2004. – 24 с. – Библиогр.: с. 23. – Место защиты: Московская государственная юридическая академия.

57. Российская Федерация. Законы. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (редакция от 24.07.2023) (с изменениями и дополнениями, вступающими в силу с 01.10.2023). СЗ Российской Федерации, 05.12.1994, № 32, ст. 3301. – Текст : электронный. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – URL:

[https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/9bc79ae09d078798e7a4ee4647ac9ea495da9fa0](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/9bc79ae09d078798e7a4ee4647ac9ea495da9fa0) (дата обращения: 18.01.2024).

58. Российская Федерация. Законы. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ // СЗ Российской Федерации, 2005, № 1 (часть 1), ст. 14. – Текст : электронный. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51057/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/) (дата обращения: 18.01.2024).

59. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним П. 3 ст. 1 : федеральный закон П. 3 ст. 1 от 21 июля 1997 № 122-ФЗ (положение утратило силу) // СЗ Российской Федерации, 1997, № 30, ст. 3594. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_15287/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_15287/) (дата обращения: 18.01.2024).

60. Камышанский, В.П. Право собственности: пределы и ограничения / В.П. Камышанский ; под общей редакцией П.М. Филиппова. – Москва : Закон и право, ЮНИТИ-ДАНА, 2000. - 303 с. – ISBN 5-238-00166-5.

61. Лузина, А.Н. Ограничения и обременения прав на недвижимое имущество / А.Н. Лузина // Российский судья. – 2006. – № 8. – С. 37-40. – ISSN 1812-3791.

62. Савельев, А.А. О пределах ограничений и обременений права собственности / А.А. Савельев // Юрист. – 2007. – № 1. – С. 12-13. – ISSN 1812-3929.

63. Гришаев, С.П. Научно-практический комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации недвижимости» (постатейный) / С.П. Гришаев. – Москва : Проспект, 2024. – 528 с. – ISBN 978-5-392-40866-5.

64. Васильева, М.И. Правовое регулирование публичных экологических интересов: региональный аспект / М.И. Васильева : материалы Всероссийской конференции «Государство и право на рубеже веков:

экологическое и природоресурсное право, трудовое право, предпринимательское право» ; под редакцией И.А. Иконицкой. – Москва : Институт государства и права РАН, 2001. – С. 38-44. – ISBN 5-8339-0032-8.

65. Ревякин, А.П. Ограничения прав на земельные участки в публичных интересах: специальность 12.00.06 «Земельное право; природоресурсное право; экологическое право; аграрное право» : автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук / Ревякин Антон Павлович ; Санкт-Петербургский государственный университет. – Санкт-Петербург, 2019. – 21 с. – Библиогр. 18-21. – Место защиты: МГУ имени М.В. Ломоносова.

66. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации. Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящем Кодексе п. 4 [принят Государственной Думой 22 декабря 2004 года, одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 года]. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51040/cdec16ec747f11f3a7a39c7303d03373e0ef91c4/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/cdec16ec747f11f3a7a39c7303d03373e0ef91c4/) (дата обращения : 03.03.2024).

67. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации : федеральный закон. Статья 104. Цели установления зон с особыми условиями использования территорий [принят Государственной Думой 28 сентября 2001 года, одобрен Советом Федерации 10 октября 2001 года], Ст. 107. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_33773/ed26bddb08b565a251e0dcd48e06fe3e51abe458/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ed26bddb08b565a251e0dcd48e06fe3e51abe458/) (дата обращения: 03.03.2024).

68. Оценка недвижимости (ФСО VII) [Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (ред. от 14.04.2022)]. – Текст : электронный. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_160678/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_160678/) (дата обращения: 18.01.2024).

69. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации : федеральный закон. Статья 107. Последствия установления, изменения, прекращения существования зон с особыми условиями использования территорий [принят Государственной Думой 28 сентября 2001 года, одобрен Советом Федерации 10 октября 2001 года] (с изм. и доп., вступ. в силу с 15.08.2023). Ст. 107. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст: электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_33773/c10ce5a1065a94589bc2524a6fe9ce51050e8b51/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/c10ce5a1065a94589bc2524a6fe9ce51050e8b51/) (дата обращения: 03.03.2024).

70. Информационно-аналитический материал «Когда владельцам заводов придется заплатить за снос жилых домов по соседству». – RBC.RU : сайт. – Москва. – Текст : электронный. – URL: <https://pro.rbc.ru/demo/639ae2209a794739669b4a76> (дата обращения: 24.01.2024).

71. Valuing Conservation Easements: A Guide for Georgia Tax Assessors. – Текст : электронный. – DOI отсутствует. – URL: <https://rivercenter.uga.edu/wp-content/uploads/2021/01/Valuing-Conservation-Easements-Guide.pdf> (дата обращения: 26.02.2024).

72. The Billion-Dollar Loophole buy Peter Elkind. – ProPublica : сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://www.propublica.org/article/conservation-easements-the-billion-dollar-loophole> (дата обращения: 26.02.2024).

73. Effects of Airport Noise on Housing Value / Hainesalaska.gov : сайт. – Текст : электронный. – URL: [https://www.hainesalaska.gov/sites/default/files/fileattachments/planning\\_commission/meeting/18201/effects\\_of\\_airport\\_noise\\_on\\_housing\\_value.pdf](https://www.hainesalaska.gov/sites/default/files/fileattachments/planning_commission/meeting/18201/effects_of_airport_noise_on_housing_value.pdf) (дата обращения: 26.02.2024).

74. Wilhelmsson, M. The Impact of Traffic Noise on the Values of Single-Family Houses / M. Wilhelmsson // Journal of Environmental Planning and Management. – 2000. – № 11. Volume 43 (6). – P. 799-815. – Текст : электронный. – DOI 10.1080/09640560020001692. – URL: <https://www.researchgate.net/public>



ation/227351826\_The\_Impact\_of\_Traffic\_Noise\_on\_the\_Values\_of\_Single-Family\_Houses (дата обращения: 26.02.2024).

75. Clark, D. Nuclear Power Plants and Residential Housing Prices / D. Clark, L. Michelbrink, T. Allison, W.C. Metz // Growth and Change. – 1997. – № 10. Volume 8 (4). – P. 496 – 519. – Текст : электронный. – DOI 10.1111/1468-2257.00069. – URL: [https://www.researchgate.net/publication/227950288\\_Nuclear\\_Power\\_Plants\\_and\\_Residential\\_Housing\\_Prices](https://www.researchgate.net/publication/227950288_Nuclear_Power_Plants_and_Residential_Housing_Prices) (дата обращения: 26.02.2024).

76. Jamie Anderson The War at Home: Examining Home Values Near Military Facilities / Zillow.com : сайт. – Текст : электронный. – URL: [https://www.zillow.com/research/military\\_home\\_values-9656/#:~:text=Homes%20near%20military%20bases%20are,more%20than%20the%20national%20median.](https://www.zillow.com/research/military_home_values-9656/#:~:text=Homes%20near%20military%20bases%20are,more%20than%20the%20national%20median.) (дата обращения: 26.02.2024).

77. How could rising floodwaters impact your home's value? / Floodcoalition.org : сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://floodcoalition.org/2020/05/how-could-rising-floodwaters-impact-your-homes-value/#:~:text=A%202018%20study%20found%20that,value%20after%20multiple%20major%20floods.> (дата обращения: 26.02.2024).

78. В Подмосковье опубликованы предварительные итоги государственной кадастровой оценки / Mio.mosreg.ru : сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://mio.mosreg.ru/sobytiya/novosti-ministerstva/18-09-2023-13-04-57-v-podmoskove-opublikovany-predvaritelnye-itogi-gos> (дата обращения: 03.03.2024).

79. Отчет об определении кадастровой стоимости (Государственная кадастровая оценка по состоянию на 01.01.2021) / GCGS.RU : сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://gcfgs.ru/kadastrvaya-otsenka/otchet-pogosudarstvennoy-kadaastrovoy-otsenke-po-sostoyaniyu-na-01-01-2021.php> (дата обращения: 03.03.2024).

80. Золотова, О.А. Ограничения прав предпринимателей в границах зон с особыми условиями использования территорий / О.А. Золотова //

Юридический вестник Самарского университета. – 2018. – № 3. Том 4. – С. 70-76. – ISSN 2542-047X.

81. Щерба, В.Н. Установление зон с особыми условиями использования территории ООО «Валуевский Бетком» в г. Омске (на примере санитарно-защитной зоны) / В.Н. Щерба, Я.А. Травина // Актуальные проблемы геодезии, землеустройства и кадастра : сборник материалов II региональной научно-практической конференции ; под редакцией Е.Н. Малышева. – Омск : Омский государственный аграрный университет имени П.А. Столыпина, 2020. – С. 349-352. – ISBN 978-5-89764-893-1.

82. Аверина, Л.В. Проблемы установления зон охраны объектов культурного наследия и пути их решения / Л.В. Аверина, И.С. Мямина // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2018. – № 4 (199). – С. 50-63. – ISSN 2072-4098.

83. Ширина, Н.В. Актуальность проблемы учета зон с особыми условиями использования территории / Н.В. Ширина, О.Ю. Кононова // Вестник Белгородского государственного технологического университета им. В.Г. Шухова. – 2014. – № 2. – С. 135-138. – ISSN 2071-7318.

84. Мальцев, А.Е. Проблемы учета влияния ЗОУИТ в стоимости объектов недвижимости при проведении кадастровой оценки / А.Е. Мальцев, Т.Н. Жигулина // Актуальные вопросы землепользования и управления недвижимостью : сборник статей Всероссийской научно практической конференции (с международным участием) ; под редакцией М.Е. Колчиной. – Екатеринбург : Уральский государственный горный университет, 2019. – С. 487-493. – ISBN отсутствует. – Текст: электронный. – URL: [https://www.ursmu.ru/upload/doc/2019/05/15/trudy\\_vserossiyskoy\\_nauchno-prakticheskoy\\_konferencii\\_s\\_mejdunarodnym\\_uchastiem\\_aktualnye\\_voprosy\\_zemlepolzovaniya\\_i\\_upravleniya\\_nedvijimostyu.pdf](https://www.ursmu.ru/upload/doc/2019/05/15/trudy_vserossiyskoy_nauchno-prakticheskoy_konferencii_s_mejdunarodnym_uchastiem_aktualnye_voprosy_zemlepolzovaniya_i_upravleniya_nedvijimostyu.pdf) (дата обращения: 24.01.2024).

85. Кузубова, М.И. Проблемы учета влияния ЗОУИТ в стоимости объектов недвижимости при проведении кадастровой оценки

/ М.И. Кузубова // Международная научно-техническая конференция молодых ученых БГТУ им. В.Г. Шухова, посвященная 300-летию Российской Академии наук : сборник докладов Национальной конференции с международным участием : в двух частях. Часть 1. – Белгород : Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова, 2022. – С. 428-430. – ISBN 978-5-361-01020-2.

86. Быкова, Е.Н. Некоторые аспекты массовой оценки земель населенных пунктов: проблемы и пути решения / Е.Н. Быкова, К.Э. Сеньковская, Я. Доценко // Успехи современной науки и образования. – 2017. – № 2. Том 8. – С. 208-211. – ISSN 2412-9631.

87. Быкова, Е.Н. Определение коэффициента регламента охранной зоны газопровода для кадастровой оценки земель сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» / Е.Н. Быкова, Н.Н. Белякова, Т.А. Ромашина // Инновации. Наука. Образование. – 2021. – № 35. – С. 809-820. – Текст : электронный. – DOI отсутствует. – URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=46324782> (дата обращения: 24.01.2024).

88. Быкова, Е.Н. Учет зон с особыми условиями использования при индивидуальной оценке садовых, огородных и дачных участков / Е.Н. Быкова // Неделя науки СПбПУ : материалы научной конференции с международным участием. Институт промышленного менеджмента, экономики и торговли ; под редакцией Е.Н. Быковой : в трех частях. Часть 3. – Санкт-Петербург : Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого», 2019. – С. 233-236. – ISBN отсутствует.

89. Быкова, Е.Н. Оценка негативных инфраструктурных экстерналий при определении стоимости земель / Е.Н. Быкова // Записки Горного института. – 2021. – Том 247. – С. 154-170. – ISSN 2411-3336.

90. Сутягин, В.Ю. Учет влияния охранных зон на стоимость земельного участка / В.Ю. Сутягин // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2017. – № 12 (195). – С. 82-98. – ISSN 2072-4098.

91. Сутягин, В.Ю. Земельные сервитуты: практика оценки соразмерной платы / В.Ю. Сутягин, В.Д. Мамонтов, Я.Ю. Радюкова // Вестник ТГУ им. Г.Р. Державина. Серия: Гуманитарные науки. – 2015. – № 2. – С. 1-9. – ISSN 1810-0201.

92. Волович, Н.В. Проблемы оценки застроенных земельных участков промышленных предприятий / Н.В. Волович // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2004. – № 3 (30). – С. 60-65. – ISSN 2072-4098.

93. Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке [Приказ Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 (Зарегистрировано в Минюсте России 17.12.2021 № 66421)]. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_403900/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_403900/) (дата обращения: 24.02.2024).

94. Стерник, Г.М. Оценка ставок аренды коммерческой недвижимости на узких рынках / Г.М. Стерник, С.Г. Стерник // Финансы: теория и практика. – 2015. – № 5. – С. 73-79. – ISSN 2221-1632.

95. Doszyń, M. Econometric Support of a Mass Valuation Process / M. Doszyń // Folia Oeconomica Stetinensia. – 2020. – № 6. Volume 20. Issue 1. – P. 81–94. – Текст : электронный. – DOI <https://doi.org/10.2478/fofi-2020-0005>. – URL: <https://sciendo.com/article/10.2478/fofi-2020-0005> (дата обращения: 24.01.2024).

96. Cehla, B. Possibilities of mass valuation in land use in Hungary / B. Cehla, F.E. Búzás, S. Kiss [et al.] // Acta Agraria Debreceniensis. – 2021. – № 6. – P. 59-68. – Текст : электронный. - DOI:10.34101/actaagrar/1/9218. – URL: [file:///C:/Users/%D0%95%D0%BD%D0%BE%D1%81%D0%B8%D1%82%D0%BE/Downloads/Possibilities\\_of\\_mass\\_valuation\\_in\\_land\\_use\\_in\\_Hun.pdf](file:///C:/Users/%D0%95%D0%BD%D0%BE%D1%81%D0%B8%D1%82%D0%BE/Downloads/Possibilities_of_mass_valuation_in_land_use_in_Hun.pdf) (дата обращения: 24.01.2024).

97. Gnat, S. Impact of the Regularization of Regression Models on the Results of the Mass Valuation of Real Estate / S. Gnat // Folia Oeconomica Stetinensia. – 2020. – № 6. Volume 20. – P. 163-176. – Текст : электронный.

– DOI <https://doi.org/10.2478/fofi-2020-0009>. – URL: <https://sciendo.com/es/article/10.2478/fofi-2020-0009> (дата обращения: 24.01.2024).

98. Mete, M.O. Mass Valuation of Real Estate Using GIS-based Nominal Valuation and Machine Learning Methods / M.O. Mete, T Yomralioglu // ERES. – 2022. - № 1. – 177 p. – Текст : электронный. - DOI 10.15396/eres2022\_177. – URL: [https://www.researchgate.net/publication/362725868\\_Mass\\_Valuation\\_of\\_Real\\_Estate\\_Using\\_GIS-based\\_Nominal\\_Valuation\\_and\\_Machine\\_Learning\\_Methods](https://www.researchgate.net/publication/362725868_Mass_Valuation_of_Real_Estate_Using_GIS-based_Nominal_Valuation_and_Machine_Learning_Methods) (дата обращения: 24.01.2024).

99. Gdakowicz, A. Examination of the effects of non-measurable explanatory variables on the value of real estate in the process of mass valuation of land / A. Gdakowicz, E. Putek-Szeląg, W. Kuźmiński // Przegląd Statystyczny, – 2020. – № 3. Volume 66. – P. 214–227. – Текст : электронный. – DOI 10.5604/01.3001.0013.9130. – URL: <https://ps.stat.gov.pl/Article/2019/3/214-227> (дата обращения: 24.01.2024).

100. Bykowa, E. Cadastral Land Value Modelling Based on Zoning by Prestige: A Case Study of a Resort Town / E. Bykowa, M. Hełdak, J.Sishchuk // Sustainability. – 2020. – Volume 12 (19). – P. 7904. – ISSN 2071-1050.

101. Стерник, С.Г. Массовая оценка недвижимости для целей налогообложения: проблемы и пути их решения / С.Г. Стерник, Г.М. Стерник, К.С. Лапко // Финансовая аналитика: проблемы и решения. – 2010. – № 13 (37). – С. 16-29. – ISSN 2073-4484.

102. Стерник, Г.М. Применение числовых дискретных пространственно-параметрических моделей как дополнительная альтернатива регрессионно-корреляционному моделированию в индивидуальной оценке рыночным подходом / Г.М. Стерник, С.Г. Стерник // Оценочная деятельность. – 2010. – № 2. – 22 с. – Текст: электронный. – DOI отсутствует. – URL: <http://realtymarket.org/analiti-eskie-materiali/sternik-g-m-sternik-s-g-massovaya-ocenka-nedvijimosti-na-osnove-diskretnogo-prostranstvenno-parametri-eskogo-modelirovaniya-rinka-na-primere-taunhausov-zapadnogo-sektora-blijnego-podmoskovyu.html> (дата обращения : 03.03.2024).

103. Грибовский, С.В. О Концепции оценки недвижимости для целей налогообложения: состояние и перспективы / С.В. Грибовский, Л.А. Лейфер, Е.И. Нейман // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2010. – № 5 (104). – С. 6-14. – ISSN 2072-4098.

104. Грибовский, С.В. Экономико-математические модели оценки недвижимости / С.В. Грибовский, М.А. Федотова, Г.М. Стерник, Д.Б. Житков // Финансы и кредит. – 2005. – № 3 (171). – С. 24-43. – ISSN 2071-4688.

105. Эккерт, Дж.К. Организация оценки и налогообложения недвижимости / Дж.К. Эккерт, Р.Дж. Глаудеманс. – Москва : Российское общество оценщиков, 1997. – 826 с. – ISBN 5-88056-002-3.

106. Ушаков, Е.П. Массовая оценка недвижимости в налогообложении / Е.П. Ушаков // Вопросы оценки. – 1998. – № 3. – С. 24-31. – ISSN 2224-0764.

107. Федоров, В.П. Методика массовой оценки территории города / В.П. Федоров // Вопросы оценки. – 1997. – № 2. – С. 13-15. – ISSN 2224-0764.

108. Евдокимов, Д.Н. Перспективы массовой оценки недвижимости для целей налогообложения / Д.Н. Евдокимов // Арктика: общество и экономика. – 2010. – № 3. – С. 156-159. – ISSN 1997-9460.

109. Лапко, К.С. Развитие методов массовой оценки недвижимости для целей налогообложения / К.С. Лапко // Аудит и финансовый анализ. – 2010. – № 4. – С. 26-34. – ISSN 2618-9828

110. Волович, Н.В. Ценовое зонирование крупных городов (на примере оценки земель Красноярска) / Н.В. Волович // Вопросы оценки. – 1999. – № 4. – С. 11-22. – ISSN 2224-0764.

111. Цуканов, И.Л. Массовая оценка городских земель как экономический фундамент градостроительства и управления недвижимостью / И.Л. Цуканов, Ю.А. Цыпкин, С.В. Орлов, Д.А. Цветков // Экономика строительства. – 2000. – № 11. – С. 21-35. – ISSN 0131-7768.

112. Борусьяк, К.К. Нейросетевое моделирование в задаче массовой оценки нежилой недвижимости г. Москвы / К.К. Борусьяк, И.В. Мунерман,

С.С. Чижов // Экономическая наука современной России. – 2009. – № 4 (47). – С. 86-98. – ISSN 1609-1442

113. Ромм, А.П. Методика индивидуальной оценки земельных участков на основе массовой оценки городских земель / А.П. Ромм // Вопросы оценки. – 1999. – № 1. – С. 39-46. – ISSN 2224-0764.

114. Баринов, Н.П. Применение регрессионного анализа в задачах индивидуальной и массовой оценки объектов недвижимости / Н.П. Баринов // Вопросы оценки. – 2022. – № 1 (106). – С. 34-46. – ISSN 2224-0764.

115. Романчиков, А.Ю. Алгоритм массовой кадастровой оценки лесных земель по таксационным показателям насаждений / А.Ю. Романчиков, В.Ф. Ковязин, Н.И. Животягина [и др.] // Известия Томского политехнического университета. Инжиниринг георесурсов. – 2020. – № 11. Том 331. – С. 108-116. – ISSN 2500-1019.

116. Стерник, С.Г. Разработка и апробация целевой дискретно-регрессионной модели массовой оценки рыночной стоимости земельных участков на узких рынках / С.Г. Стерник, Д.В. Азаров // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2023. – № 7 (262). – С. 32-44. – ISSN 2072-4098.

117. Стерник, С.Г. Статическое интерполяционное прогнозирование показателей рынка недвижимости с использованием дискретной пространственно-параметрической модели (ДППМ) / С.Г. Стерник // Интеллектуальные системы в науке и технике. Искусственный интеллект в решении актуальных социальных и экономических проблем XXI века : сборник статей по материалам Международной конференции и Шестой всероссийской научно-практической конференции «Искусственный интеллект в решении актуальных социальных и экономических проблем XXI века» ; под редакцией Л.Н. Ясницкого. – Пермь : Пермский государственный национальный исследовательский университет, 2020. – С. 289-301. – ISBN 978-5-7944-3552-8.

118. Ясницкий, Л.Н. Разработка и применение комплексных нейросетевых моделей массовой оценки и прогнозирования стоимости жилых объектов на примере рынков недвижимости Екатеринбурга и Перми / Л.Н. Ясницкий, В.Л. Ясницкий // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2017. – № 3 (186). – С. 68-84. – ISSN 2072-4098.

119. Ясницкий, Л.Н. Методика создания комплексной экономико-математической модели массовой оценки стоимости объектов недвижимости на примере квартирного рынка города Перми / Л.Н. Ясницкий, В.Л. Ясницкий // Вестник Пермского университета. Серия: Экономика. – 2016. – № 2 (29). – С. 54-69. – ISSN 1994-9960.

120. Осипова, М.Ю. Нейросетевое моделирование процесса массовой оценки стоимости объектов недвижимости / М.Ю. Осипова, Т.А. Максимов // Техничко-технологические проблемы сервиса. – 2022. – № 3 (61). – С. 51-58. – ISSN 2074-1146.

121. Волович, Н.В. Актуальные проблемы разработки и применения индексов рынка недвижимости для индивидуальной и массовой оценки / Н.В. Волович, С.Г. Стерник // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2020. – № 12 (231). – С. 22-37. – ISSN 2072-4098.

122. Бервоотс, Б. Система контроля качества массовой оценки недвижимости для целей налогообложения в Нидерландах / Б. Бервоотс, Н.В. Волович // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2018. – № 8 (203). – С. 12-33. – ISSN 2072-4098.

123. Волович, Н.В. Кадастровая оценка недвижимости: тупик или новые перспективы / Н.В. Волович // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2016. – № 1 (172). – С. 30-38. – ISSN 2072-4098.

124. Иваненко, Д.Е. Аспекты кадастровой оценки недвижимости: институциональный опыт зарубежных стран / Д.Е. Иваненко // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2014. – № 1 (148). – С. 16-24. – ISSN 2072-4098.



125. Вишневский, В.С. О необходимости диагностики достоверности моделей массовой оценки недвижимости / В.С. Вишневский, Т.А. Дзюбенко в сборнике : Анализ, моделирование и прогнозирование экономических процессов : материалы VII Международной научно-практической Интернет-конференции. Волгоградский государственный университет; Воронежский государственный университет; Крымский федеральный университет им. В.И. Вернадского. 2015. – С. 56-58. – Волгоград : ООО «Консалтинговое агентство». – Текст : электронный. – DOI отсутствует. – URL: <https://cfuv.ru/wp-content/uploads/2016/09/Dopolnenie-%E2%84%96-1-k-perechnju-nauchnyh-publikacij-FGAOU-VO-%C2%ABKFU-im.-V.I.-Vernadskogo%C2%BB-2015-goda-indeksiruemyh-RINC-po-sostojaniju-na-30.09.2016.pdf> (дата обращения: 24.02.2024).

126. Харламов, А.В. Проблемы массовой оценки кадастровой стоимости недвижимости / А.В. Харламов // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2011. – № 6 (117). – С. 71-77. – ISSN 2072-4098.

127. Решетник, В.Н. Международный опыт массовой оценки недвижимости для целей налогообложения / В.Н. Решетник // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2012. – № 12 (135). – С. 25-28. – ISSN 2072-4098.

128. Беляева, А.В. Использование пространственных моделей в массовой оценке стоимости объектов недвижимости / А.В. Беляева // Компьютерные исследования и моделирование. – 2012. – № 3. Том 4. – С. 639-650. – ISSN 2076-7633.

129. Стерник, С.Г. Сравнительный анализ методов экономико-математического моделирования массовой оценки жилой недвижимости / С.Г. Стерник, А.О. Алексеев, И.Е. Алексеева, В.Л. Ясницкий // Искусственный интеллект в решении актуальных социальных и экономических проблем XXI века : сборник статей по материалам Седьмой всероссийской научно-практической конференции с международным участием ; под редакцией Л.Н. Ясницкого . – Пермь : Пермский

государственный национальный исследовательский университет, 2021. – С. 215-221. – ISBN 978-5-7944-3696-9.

130. Быкова, Е.Н. Оценка негативных инфраструктурных экстерналий при определении стоимости земель / Е.Н. Быкова // Записки Горного института. – 2021. – Том 247. – С. 154-170. – ISSN 2411-3336.

131. Водный кодекс Российской Федерации [Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ (ред. от 04.08.2023)]. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_60683/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_60683/) (дата обращения: 26.02.2024).

132. РБК.РУ : сайт. – URL: <https://realty.rbc.ru/news/611f7fd99a7947e347a32561> (дата обращения: 24.02.2024). – Текст : электронный.

133. CIAN.RU : сайт. – URL: <https://www.cian.ru/blogs-dom-u-gazovoj-magistrali-snesti-nelzja-ostavit-301587/> (дата обращения: 24.02.2024). – Текст : электронный.

134. Кулаков, К. Urban planning effect of housing development in water protection zones of moscow / К. Кулаков, С.Г. Стерник // Air publishing. - 2023. – № 5. Том 2560. – С. 1-8. – Текст : электронный. – URL: <https://pubs.aip.org/aip/acp/article-abstract/2560/1/040010/2891936/Urban-planning-effect-of-housing-development-in?redirectedFrom=PDF> (дата обращения: 24.02.2024).

135. Avito.ru : сайт. – URL: [https://www.avito.ru/moskva\\_zelenograd/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_7\\_sot.\\_snt\\_dnp\\_3023434955](https://www.avito.ru/moskva_zelenograd/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._snt_dnp_3023434955) (дата обращения : 24.02.2024). – Текст : электронный.

136. Erzrf.ru : сайт. - URL: <https://erzrf.ru/publikacii/srednyaya-stoimostirobitelstva-mnogokvartirnykh-zhilykh-domov-massovogo-sprosa-i-tseny-na-rynke-nedvizhimosti-po-regionam-rf-na-avgust-2019-goda> (дата обращения : 24.02.2024). – Текст : электронный.

**Приложение А**  
(информационное)

**Классификация зон с особыми условиями использования территорий**

Таблица А.1 - Классификация ЗОУИТ и регулирующие документы

Альтернативная классификация	Вид ЗОУИТ	Регулирующие документы
1	2	3
Зоны, связанные с действием природных факторов	17) зоны затопления и подтопления	1) Водный кодекс Российской Федерации
Охрана окружающей среды	11) охранная зона особо охраняемой природной территории (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы)	1) Земельный кодекс Российской Федерации 2) Лесной кодекс Российской Федерации 3) Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» 4) Федеральный закон от 31.07.1998 № 155-ФЗ «О внутренних морских водах, территориальном море и прилежащей зоне Российской Федерации» 5) Постановление Правительства Российской Федерации от 19.02.2015 № 138 «Об утверждении Правил создания охранных зон отдельных категорий особо охраняемых природных территорий, установления их границ, определения режима охраны и использования земельных участков и водных объектов в границах таких зон» 6) Постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.1996 № 997 «Об утверждении Требований по предотвращению гибели объектов животного мира при осуществлении производственных процессов, а также при эксплуатации транспортных магистралей, трубопроводов, линий связи и электропередачи» 7) Постановление Правительства РСФСР от 18.12.1991 № 48 «Об утверждении Положения о государственных природных заповедниках в Российской Федерации» 8) Приказ Минприроды России от 16.07.2007 № 181 «Об утверждении Особенности использования, охраны, защиты, воспроизводства лесов, расположенных на особо охраняемых природных территориях» 9) Приказ Минприроды Российской Федерации от 25.01.1993 № 14 «Об утверждении Общего положения о государственных природных заказниках общереспубликанского (федерального) значения в Российской Федерации»
	12) охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением	1) Федеральный закон от 19.07.1998 № 113-ФЗ «О гидрометеорологической службе» 2) Постановление Правительства Российской Федерации от 27.08.1999 № 972 «Об утверждении Положения о создании охранных зон стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, ее загрязнением» 3) Постановление Правительства Российской Федерации от 17.03.2021 № 392 "Об утверждении Положения об охранной зоне стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением»

Продолжение таблицы А.1

1	2	3
Охрана окружающей среды	13) водоохранная зона; (в редакции Федерального закона от 30.12.2021 № 445-ФЗ)	1) Водный кодекс Российской Федерации 2) Лесной кодекс Российской Федерации 3) Федеральный закон от 20.12.2004 № 166-ФЗ «О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов» 4) Постановление Правительства Российской Федерации от 06.10.2008 № 743 «Об утверждении Правил установления рыбоохранных зон» 5) Постановление Правительства Российской Федерации от 10.01.2009 № 17 «Об утверждении Правил установления границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов»
	14) прибрежная защитная полоса	1) Водный кодекс Российской Федерации 2) Постановление Правительства Российской Федерации от 10.01.2009 № 17 «Об утверждении Правил установления границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов»
	15) округ санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей, курортов и природных лечебных ресурсов	1) Федеральный закон от 23.02.1995 № 26-ФЗ «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах» 2) Постановление Правительства Российской Федерации от 07.12.1996 № 1425 «Об утверждении Положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения» 3) Приказ Минприроды России от 16.07.2007 № 181 «Об утверждении Особенности использования, охраны, защиты, воспроизводства лесов, расположенных на особо охраняемых природных территориях»
Охрана окружающей среды	16) зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны	1) Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ 2) Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» 3) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14.03.2002 № 10 «О введении в действие Санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02» 4) «СП 2.1.4.2625-10. Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения г. Москвы. Санитарно-эпидемиологические правила», утвержденные постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 30.04.2010 № 45

Продолжение таблицы А.1

1	2	3
Охрана окружающей среды	23) рыбохозяйственная заповедная зона озера Байкал; (пп. 23 в ред. Федерального закона от 30.12.2021 N 445-ФЗ)	1) Водный кодекс Российской Федерации 2) Федеральный закон от 01.05.1999 № 94-ФЗ «Об охране озера Байкал» 3) Федеральный закон от 20.12.2004 № 166-ФЗ «О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов» 4) Постановление Правительства Российской Федерации от 06.10.2008 № 743 «Об утверждении Правил установления рыбоохранных зон» 5) Распоряжение Правительства Российской Федерации от 05.03.2015 № 368-р (Об утверждении границ водоохранной и рыбоохранной зон озера Байкал)
	24) рыбохозяйственная заповедная зона	1) Федеральный закон от 20.12.2004 № 166-ФЗ «О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов» 2) Федеральный закон от 31.07.1998 № 155-ФЗ «О внутренних морских водах, территориальном море и прилегающей зоне Российской Федерации» 3) Постановление Правительства Российской Федерации от 05.10.2016 № 1005 «Об утверждении Правил образования рыбохозяйственных заповедных зон»
Охранные зоны объектов инфраструктуры	25) зона минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов)	1) Федеральный закон от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» 2) Федеральный закон от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации» 3) Правила охраны магистральных газопроводов, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 08.09.2017 № 1083 4) Постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» 5) Правила охраны магистральных трубопроводов (утверждены Минтопэнерго Российской Федерации 29.04.1992, Постановлением Госгортехнадзора Российской Федерации от 22.04.1992 № 9)
	26) охранная зона гидроэнергетического объекта	1) Водный кодекс Российской Федерации 2) Постановление Правительства Российской Федерации от 06.09.2012 № 884 «Об установлении охранных зон для гидроэнергетических объектов»
	27) охранная зона объектов инфраструктуры метрополитена	1) «СП 120.13330.2012. Свод правил. Метрополитены. Актуализированная редакция СНиП 32-02-2003» (утвержден Приказом Минрегиона России от 30.06.2012 № 264) 2) Приказ Председателя Москомархитектуры от 13.03.2006 № 52 «О введении Правил использования территорий технических и охранных зон метрополитена в городе Москве»
	28) охранная зона тепловых сетей	1) Приказ Минстроя Российской Федерации от 17.08.1992 № 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»

Продолжение таблицы А.1

1	2	3
Охранные зоны объектов инфраструктуры	3) охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии);	1) Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» 2) Постановление Правительства Российской Федерации от 18.11.2013 № 1033 «О порядке установления охранных зон объектов по производству электрической энергии и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»
	4) охранная зона железных дорог	1) Федеральный закон от 10.01.2003 № 17-ФЗ «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации» 2) Постановление Правительства Российской Федерации от 12.10.2006 № 611 «О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог» 3) Приказ Минтранса Российской Федерации от 06.08.2008 № 126 «Об утверждении Норм отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода железных дорог, а также норм расчета охранных зон железных дорог»
	5) придорожные полосы автомобильных дорог	1) Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях 2) Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» 3) Указ Президента Российской Федерации от 27.06.1998 № 727 «О придорожных полосах федеральных автомобильных дорог общего пользования» 4) Приказ Минтранса России от 13.01.2010 № 4 «Об установлении и использовании придорожных полос автомобильных дорог федерального значения»
	6) охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов)	1) Федеральный закон от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации» 2) Правила охраны магистральных трубопроводов, утвержденные Минтопэнерго Российской Федерации 29.04.1992, Постановлением Госгортехнадзора Российской Федерации от 22.04.1992 № 9 3) Постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» 4) Правила охраны магистральных газопроводов, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 08.09.2017 № 1083 5) Постановление Госгортехнадзора Российской Федерации от 23.11.1994 № 61 «О распространении «Правил охраны магистральных трубопроводов» на магистральные аммиакопроводы» 6) ВСН 31-81. Ведомственные строительные нормы. Инструкция по производству строительных работ в охранных зонах магистральных трубопроводов Министерства нефтяной промышленности (утверждены Миннефтепромом СССР 21.08.1981)
	7) охранная зона линий и сооружений связи	1) Постановление Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации»

Продолжение таблицы А.1

1	2	3
Охранные зоны объектов инфраструктуры	8) приаэродромная территория	1) Воздушный кодекс Российской Федерации 2) Постановление Правительства Российской Федерации от 02.12.2017 № 1460 «Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории» 3) Постановление Правительства Российской Федерации от 11.03.2010 № 138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации»
Охранные и защитные зоны объектов культурного наследия	1) зоны охраны объектов культурного наследия	1) Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» 2) Постановление Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации»
	2) защитная зона объекта культурного наследия	1) Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»
Специальные зоны	10) зона охраняемого военного объекта, охранный зона военного объекта, запретные и специальные зоны, устанавливаемые в связи с размещением указанных объектов	1) Постановление Правительства Российской Федерации от 05.05.2014 № 405 «Об установлении запретных и иных зон с особыми условиями использования земель для обеспечения функционирования военных объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, выполняющих задачи в области обороны страны» 2) Постановление Правительства Российской Федерации от 11.03.2010 № 138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации»
		1) Федеральный закон от 21.11.1995 № 170-ФЗ «Об использовании атомной энергии» 2) Федеральный закон от 09.01.1996 № 3-ФЗ «О радиационной безопасности населения» 3) Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» 4) Постановление Правительства Российской Федерации от 03.03.2018 № 222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон» 5) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 26.04.2010 № 40 «Об утверждении СП 2.6.1.2612-10 «Основные санитарные правила обеспечения радиационной безопасности (ОСПОРБ-99/2010)»

Продолжение таблицы А.1

1	2	3
Специальные зоны	19) зона ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства	1) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 09.06.2003 № 135 «О введении в действие Санитарных правил и нормативов - СанПиН 2.1.8./2.2.4.1383-03»
	20) охранный зона пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети	1) Федеральный закон от 30.12.2015 № 431-ФЗ «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» 2) Постановление Правительства Российской Федерации от 21.08.2019 № 1080 «Об охранных зонах пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети»
	21) зона наблюдения;	1) Федеральный закон от 09.01.1996 № 3-ФЗ «О радиационной безопасности населения» 2) Федеральный закон от 21.11.1995 № 170-ФЗ «Об использовании атомной энергии»
	22) зона безопасности с особым правовым режимом	1) Федеральный закон от 21.11.1995 № 170-ФЗ «Об использовании атомной энергии» 2) Постановление Правительства Российской Федерации от 26.06.2017 № 749 «Об утверждении Правил определения зоны безопасности с особым правовым режимом объекта использования атомной энергии и Правил обеспечения особого правового режима зоны безопасности с особым правовым режимом объекта использования атомной энергии» 3) Распоряжение Правительства Российской Федерации от 04.05.2017 № 862-р (Об утверждении перечня объектов использования атомной энергии, в целях повышения уровня антитеррористической защищенности которых устанавливается зона безопасности с особым правовым режимом)
	9) зона охраняемого объекта	1) Федеральный закон от 27.05.1996 № 57-ФЗ «О государственной охране» 2) Постановление Правительства Российской Федерации от 31.08.2019 № 1132 «Об утверждении Положения о зоне охраняемого объекта» Приказ ФСО России от 22.01.2019 № 5 «Об утверждении Порядка приостановления работ, хозяйственной и иной деятельности на охраняемых объектах, в зонах охраняемых объектов, на трассах проезда (передвижения) объектов государственной охраны и прилегающих к ним территориях (акваториях) до устранения причин и условий, порождающих угрозы безопасности объектов государственной охраны и охраняемых объектов либо препятствующих защите охраняемых объектов или поддержанию необходимых условий для их функционирования, а также перечня должностных лиц ФСО России, уполномоченных осуществлять приостановление указанной деятельности»

Источник: составлено автором.



**Приложение Б**  
(информационное)

**Исходные данные для сравнительного расчета**

Таблица Б.1 – Исходные данные для проведения сравнительного расчета

ID	Тип	Участок, сотки	Категория земли	Адрес	Цена, рублей	Канализация	Название коттеджного поселка	Дополнительно	Ссылка на объявление
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
291176707	Продажа участка	6.0	Садоводство	Московская область, Солнечногорск городской округ, д. Дурыкино, ш. Ленинградское (26 км до МКАД), ш. Новосходненское (29 км до МКАД)	1020000	Тип - септик	-	Электричество, Водоснабжение, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/291176707">https://www.cian.ru/sale/suburban/291176707</a>
292663682	Продажа участка	6.5	Индивидуальное жилищное строительство	Московская область, Солнечногорск городской округ, д. Дурыкино, ш. Ленинградское (28 км до МКАД), ш. Новосходненское (32 км до МКАД)	1900000	-	Дурыкино	Электричество, Газ	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/292663682">https://www.cian.ru/sale/suburban/292663682</a>
289910452	Продажа участка	6.5	Индивидуальное жилищное строительство	Московская область, Солнечногорск городской округ, д. Дурыкино, ш. Ленинградское (25 км до МКАД), ш. Новосходненское (29 км до МКАД)	1950000	-	-	Электричество, Газ	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/289910452">https://www.cian.ru/sale/suburban/289910452</a>

Продолжение таблицы Б.1

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
291115062	Продажа участка	6.0	Индивидуальное жилищное строительство	Московская область, Солнечногорск городской округ, д. Дурыкино, ш. Ленинградское (26 км до МКАД), ш. Новосходненское (29 км до МКАД)	2750000	-	-	Электричество, Газ	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/291115062">https://www.cian.ru/sale/suburban/291115062</a>
289438621	Продажа участка	6.0	Личное подсобное хозяйство	Московская область, Солнечногорск городской округ, д. Дурыкино, 46В, ш. Ленинградское (35 км до МКАД), ш. Новосходненское (32 км до МКАД)	3500000	Тип - Септик	-	Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/289438621">https://www.cian.ru/sale/suburban/289438621</a>
277079693	Продажа участка	6.5	Индивидуальное жилищное строительство	Московская область, Солнечногорск городской округ, д. Дурыкино, ш. Ленинградское (26 км до МКАД), ш. Новосходненское (29 км до МКАД)	3095000	-	-	Электричество, Газ	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/277079693">https://www.cian.ru/sale/suburban/277079693</a>
292711464	Продажа участка	420.0	Фермерское хозяйство	Московская область, Солнечногорск городской округ, д. Дурыкино, ш. Ленинградское (27 км до МКАД), ш. Новосходненское (30 км до МКАД), ш. Москва-Санкт-Петербург, М-11 (34 км до МКАД)	9500000	-	Солнечногорск	-	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/292711464">https://www.cian.ru/sale/suburban/292711464</a>

Продолжение таблицы Б.1

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
293766425	Продажа участка	538.0	Индивидуальное жилищное строительство	Московская область, Солнечногорск городской округ, д. Дурыкино, ш. Ленинградское (26 км до МКАД), ш. Новосходненское (29 км до МКАД)	34800000	-	-	Электричество, Водоснабжение, Газ, Канализация	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/293766425">https://www.cian.ru/sale/suburban/293766425</a>

Источник: составлено автором по материалам [136].

**Приложение В**  
(информационное)

**Расчеты доходным подходом (residual land value)**

Таблица В.1 – Расчет остаточной стоимости ЗУ исходя из различных плотностей застройки

Наименование ВРИ	Этажность в штуках	Максимальный процент застройки, в процентах	Максимальная общая площадь, кв. м	Полезная площадь, кв. м	Стоимость строительства, рублей	Выручка, рублей	Стоимость из 1 кв. м, рублей	Остаточная стоимость земельного участка, рублей	Из расчета на 1 кв. м земельного участка, рублей	Дисконт от максимума, в процентах
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	1	59,00	7 202	6 122	538 690 515	601 554 199	8 728	62 863 684	5 150	73,4
	2	50,80	12 402	10 542	927 643 328	1 035 896 723	8 728	108 253 394	8 868	54,1
	3	44,10	16 150	13 727	1 207 945 003	1 348 908 823	8 728	140 963 819	11 548	40,2
Среднеэтажная жилая застройка	4	38,90	18 994	16 145	1 420 682 105	1 586 471 752	8 728	165 789 647	13 582	29,7
	5	34,80	21 240	18 054	1 588 680 503	1 774 075 096	8 728	185 394 593	15 188	21,4
	6	31,50	23 071	19 611	1 725 635 719	1 927 012 604	8 728	201 376 885	16 497	14,6
	7	28,80	24 609	20 918	1 840 678 100	2 055 480 111	8 728	214 802 011	17 597	8,9
	8	26,50	25 879	21 997	1 935 633 717	2 161 516 783	8 728	225 883 067	18 504	4,2
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	9	24,60	27 026	22 972	2 021 458 985	2 257 357 622	8 728	235 898 637	19 325	0,0

Источник: составлено автором.

Таблица В.2 – Чувствительность остаточной стоимости к доле ЗОУИТ в общей площади ЗУ

Общая площадь земельного участка, кв. м	ЗОУИТ, проценты	Площадь ЗОУИТ, кв.м	Площадь доступная для застройки, кв.м	Максимальная общая площадь, кв.м	Стоимость исходя из общей площади, рублей	Общая стоимость, рублей	Стоимость доли ЗОУИТ исходя из альтернативного ННЭИ, руб / кв.м	Средневзвешенная стоимость, рублей	Дисконт исходя из ННЭИ без учета ЗОУИТ, в процентах
12 207	5,0	610	11 597	25 675	8 728	224 103 705	527,5	18 385	4,9
12 207	10,0	1 221	10 986	24 324	8 728	212 308 773	527,5	17 445	9,7
12 207	15,0	1 831	10 376	22 972	8 728	200 513 841	527,5	16 505	14,6
12 207	20,0	2 441	9 766	21 621	8 728	188 718 909	527,5	15 565	19,5
12 207	25,0	3 052	9 155	20 270	8 728	176 923 978	527,5	14 626	24,3
12 207	30,0	3 662	8 545	18 918	8 728	165 129 046	527,5	13 686	29,2
12 207	35,0	4 272	7 935	17 567	8 728	153 334 114	527,5	12 746	34,0
12 207	40,0	4 883	7 324	16 216	8 728	141 539 182	527,5	11 806	38,9
12 207	45,0	5 493	6 714	14 864	8 728	129 744 250	527,5	10 866	43,8
12 207	50,0	6 104	6 104	13 513	8 728	117 949 318	527,5	9 926	48,6

Источник: составлено автором.

**Приложение Г**  
(информационное)

**Анализ чувствительности по доходному подходу – доля зоны с особыми условиями использования территорий в площади земельного участка, размер дисконта**

Таблица Г.1 – Анализ чувствительности – базовый сценарий

В процентах

Показатели	Значение
Доля ЗОУИТ в площади	50
Отношение удельной стоимости части участка под ЗОУИТ к удельной стоимости под ННЭИ	10
Стоимость участка с учетом ЗОУИТ	55,0

Источник: составлено автором.

Таблица Г.2 – Анализ чувствительности

В процентах

Показатели	Доля в площади											
	0	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	
Доля стоимости												
0	100	90	80	70	60	50	40	30	20	10	0	
10	100	91	82	73	64	55	46	37	28	19	10	
20	100	92	84	76	68	60	52	44	36	28	20	
30	100	93	86	79	72	65	58	51	44	37	30	
40	100	94	88	82	76	70	64	58	52	46	40	
50	100	95	90	85	80	75	70	65	60	55	50	
60	100	96	92	88	84	80	76	72	68	64	60	
70	100	97	94	91	88	85	82	79	76	73	70	
80	100	98	96	94	92	90	88	86	84	82	80	
90	100	99	98	97	96	95	94	93	92	91	90	
100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	

Источник: составлено автором.